

---

# **DIPLOMARBEIT**

---

Herr  
**Johannes Göbler**

**Immobilien in der Zwangs-  
verwaltung: Das Verfahren  
und Problemanalyse zwangs-  
verwalteter Objekte**

Mittweida, 2011



# **DIPLOMARBEIT**

---

## **Immobilien in der Zwangs- verwaltung: Das Verfahren und Problemanalyse zwangs- verwalteter Objekte**

Autor:

**Herr**

**Johannes Göbler**

Studiengang:

**Immobilien- und Gebäudemanagement**

Seminargruppe:

**IG05w2**

Erstprüfer:

**Prof. Dr.-Ing. Berndt Gaier**

Zweitprüfer:

**RAin Dr. Antje Schupp**

Einreichung:

**Mittweida, 30.06.2011**

Verteidigung/Bewertung:

**Mittweida, 2011**



## **Bibliografische Beschreibung:**

Göbler, Johannes:

Immobilien in der Zwangsverwaltung: Das Verfahren und Problemanalyse zwangsverwalteter Objekte. - 2011. - XI, 76, 33 S.

Mittweida, Hochschule Mittweida, Fakultät Maschinenbau, Diplomarbeit, 2011

## **Referat:**

Das Ziel der vorliegenden Diplomarbeit ist es das Verfahren der Zwangsverwaltung in Verbindung mit einer Analyse der Hauptprobleme von zwangsverwalteten Objekten darzustellen.

Mit der Hilfe von verschiedenen Gesetzen und Literatur erfolgt eine Auseinandersetzung mit wichtigsten Paragraphen, um das Zwangsverwaltungsverfahren in seiner Art und Weise zu verstehen. Unter Einbeziehung des Verfahrens wird eine Abhandlung der markantesten Probleme mit zusammenhängenden Bewertungen und Ergebnissen vorgenommen.



# Inhalt

<b>Inhalt .....</b>	<b>I</b>
<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>V</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>VII</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis.....</b>	<b>IX</b>
<b>Danksagung.....</b>	<b>XI</b>
<b>1        Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1 <i>Zielsetzung und Vorgehensweise .....</i>	<i>2</i>
1.2 <i>Unternehmensdarstellung der Kanzlei Handschumacher Krug Merbecks</i>	<i>3</i>
<b>2        Grundlagen der Zwangsverwaltung.....</b>	<b>5</b>
2.1 <i>Was ist Zwangsverwaltung? .....</i>	<i>5</i>
2.2 <i>Gläubiger und Schuldner .....</i>	<i>5</i>
2.2.1 <i>Der Gläubiger .....</i>	<i>5</i>
2.2.2 <i>Der Schuldner.....</i>	<i>6</i>
2.2.3 <i>Beteiligte.....</i>	<i>6</i>
2.3 <i>Der vollstreckbare Titel .....</i>	<i>7</i>
2.4 <i>Die Grundzüge der Zwangsvollstreckung .....</i>	<i>7</i>
2.4.1 <i>Abgrenzung Einzelvollstreckung und Gesamtvollstreckung.....</i>	<i>7</i>
2.4.2 <i>Einzelvollstreckung.....</i>	<i>8</i>
2.4.3 <i>Gesamtvollstreckung .....</i>	<i>8</i>
2.5 <i>Die Grundlagen der Immobilienvollstreckung .....</i>	<i>9</i>
2.5.1 <i>Die Sicherungshypothek.....</i>	<i>10</i>
2.5.2 <i>Zwangsversteigerung .....</i>	<i>10</i>
2.5.3 <i>Zwangsverwaltung.....</i>	<i>11</i>
2.5.4 <i>Objekte der Zwangsverwaltung .....</i>	<i>11</i>
2.6 <i>Die Voraussetzungen für Immobilienvollstreckung .....</i>	<i>12</i>
2.7 <i>Ablehnung des Klageantrags .....</i>	<i>13</i>
2.8 <i>Zwangsverwaltung ohne Erträge .....</i>	<i>13</i>

<b>3</b>	<b>Das Verfahren der Zwangsverwaltung.....</b>	<b>15</b>
3.1	<i>Der Antrag auf Zwangsverwaltung .....</i>	<i>15</i>
3.1.1	Grundgedanken vor dem Antrag .....	16
3.1.2	Zustellung des Antrags .....	16
3.1.3	Inhalt des Antrages .....	16
3.1.4	Grundstück gegen das vollstreckt werden soll.....	17
3.1.5	Der Eigentümer.....	17
3.1.6	Die Bezeichnung des Anspruches .....	17
3.1.7	Der Titel .....	18
3.1.8	Anlagen zum Antrag .....	18
3.1.9	Mängel .....	18
3.1.10	Organigramm: Der Antrag auf Zwangsverwaltung.....	19
3.2	<i>Die Anordnung.....</i>	<i>20</i>
3.2.1	Die Verwalterauswahl .....	20
3.2.2	Bekanntgabe der Anordnung auf Zwangsverwaltung .....	21
3.2.3	Der Vermerk im Grundbuch .....	21
3.2.4	Der Beitritt zum Verfahren .....	22
3.2.5	Die Kosten .....	22
3.3	<i>Die Beschlagnahme .....</i>	<i>23</i>
3.3.1	Der Beginn der Beschlagnahme .....	23
3.3.2	Charakter der Beschlagnahme .....	23
3.3.3	Ausmaß der Beschlagnahme .....	24
3.3.4	Stellung von Versicherungszahlung .....	24
3.4	<i>Die Inbesitznahme.....</i>	<i>24</i>
3.4.1	Der Schuldner als unmittelbarer Besitzer .....	25
3.4.2	Der Schuldner als mittelbarer Besitzer .....	26
3.4.3	Der Verwalterbericht .....	26
3.4.4	Benachrichtigungen .....	27
3.4.5	Organigramm: Die Inbesitznahme .....	28
3.5	<i>Der Teilungsplan .....</i>	<i>29</i>
3.5.1	Die Aussicht auf Überschüsse .....	29
3.5.2	Die Terminanordnung .....	29
3.5.3	Die Anmeldung .....	29
3.5.4	Der Termin .....	30
3.5.5	Die Änderung des Teilungsplanes .....	31
3.5.6	Die Rangklassen.....	31
3.5.6.1	Die Rangklasse 1 .....	32
3.5.6.2	Die Rangklasse 2 .....	32
3.5.6.3	Die Rangklasse 3 .....	32
3.5.6.4	Die Rangklasse 4 .....	32
3.5.6.5	Die Rangklasse 5 .....	33



3.5.6.6	Sonstige Rangklassen .....	33
3.6	<i>Die Kosten des Zwangsverwaltungsverfahrens</i> .....	33
3.6.1	Vorüberlegungen zu den Kosten .....	33
3.6.2	Die Kosten des Gerichts .....	34
3.6.3	Anfallende Kosten beim Verwalter .....	34
3.6.3.1	Kosten der allgemeinen Verwaltung .....	34
3.6.3.2	Versicherungen des Grundstücks .....	35
3.6.3.3	Die Betriebskosten .....	35
3.6.3.4	Kosten der Steuern und Abgaben .....	35
3.6.3.5	Erhaltung und Verbesserung des Grundstückes .....	36
3.7	<i>Die Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens</i> .....	36
3.7.1	Die Aufhebung durch den Gläubiger .....	36
3.7.1.1	Teilrücknahme durch einen Gläubiger .....	37
3.7.1.2	Besonderheit bei mehreren Gläubigern .....	38
3.7.2	Fehlende Vorschusszahlungen .....	38
3.7.3	Der Gläubiger erlangt Befriedigung .....	39
3.7.3.1	Befriedigung durch das Verfahren .....	39
3.7.3.2	Gläubiger erlangt Befriedigung außerhalb des Verfahrens .....	39
4	<b>Problemanalyse zwangsverwalteter Objekte</b> .....	41
4.1	<i>Der Zustand von Grundstücken und Objekten in der Zwangsverwaltung</i> .....	41
4.1.1	Anforderungen des Objektes .....	41
4.1.2	Das Objekt in seiner gesamten Betrachtung .....	44
4.1.3	Einfluss des Standorts auf die Vermietbarkeit .....	46
4.2	<i>Der Mieter in der Zwangsverwaltung</i> .....	48
4.2.1	Konflikte der Mieter .....	49
4.2.2	Die Kautions .....	51
4.2.3	Der Neu-Mieter .....	53
4.2.4	Konzept für die Erstellung eines Erstbericht .....	56
4.3	<i>Das Nutzungsrecht des Schuldners</i> .....	59
4.3.1	Verlust des Nutzungsrechtes .....	60
4.3.2	Fazit .....	61
4.3.3	Fallbeispiel Nutzungsrecht Einfamilienhaus .....	62
5	<b>Die Finanzplanung in der Zwangsverwaltung</b> .....	67
5.1	<i>Warum Finanzplanung?</i> .....	67
5.1.1	Gesetzliche Vorschriften der Finanzplanung .....	68
5.1.2	Inhalt der Finanzplanung .....	69
5.1.3	Die Einnahmen .....	70
5.1.4	Die Ausgaben .....	71
5.1.5	Kontrolle der Finanzplanung .....	72

---

<b>6</b>	<b>Zusammenfassung und Ausblick.....</b>	<b>75</b>
6.1	<i>Zusammenfassung.....</i>	<i>75</i>
6.2	<i>Ausblick .....</i>	<i>75</i>
	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>77</b>
	<i>Bücher: .....</i>	<i>77</i>
	<i>Hochschulschriften: .....</i>	<i>77</i>
	<i>Internetquellen: .....</i>	<i>78</i>
	<i>Gesetze und Urteile: .....</i>	<i>80</i>
	<b>Anlagen .....</b>	<b>82</b>

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung Zwangsversteigerung 1999 - 2010 .....	1
Abbildung 2: Arten der Zwangsvollstreckung.....	9
Abbildung 3: Formen der Immobiliervollstreckung .....	10
Abbildung 4: Muster Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung.....	15
Abbildung 5: Organigramm, Der Antrag auf Zwangsverwaltung.....	19
Abbildung 6: Organigramm, Die Inbesitznahme .....	28
Abbildung 7: Gliederung getrennt nach Einnahmen und Ausgaben .....	70



# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ausstattungskriterien des Objektes .....42

Tabelle 2: Einfluss der Mikrostandortfaktoren .....47



# Abkürzungsverzeichnis

<b>Abs.</b>	Absatz
<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch
<b>BGH</b>	Bundesgerichtshof
<b>BVerfG</b>	Bundesverfassungsgericht
<b>GKG</b>	Gerichtskostengesetz
<b>InsO</b>	Insolvenzordnung
<b>Nr.</b>	Nummer
<b>ÖPNV</b>	Öffentlicher Personennahverkehr
<b>RN</b>	Randnummer
<b>s.</b>	siehe
<b>S.</b>	Seite
<b>vgl.</b>	vergleiche
<b>WEG</b>	Wohnungseigentum
<b>Ziff.</b>	Ziffer
<b>ZPO</b>	Zivilprozessordnung
<b>ZVG</b>	Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung
<b>ZwVwV</b>	Zwangsverwalterverordnung





## Danksagung

Für die Zeit, in der diese Diplomarbeit entstand, gilt mein ganz besonderer Dank Herrn Prof. Dr.-Ing. Berndt Gaier der mich während dieser Zeit als Betreuer umfangreich unterstützt hat und stets ansprechbar war.

Ebenfalls bedanke ich mich besonders bei Frau RAin Dr. Antje Schupp, die mir mit viel Engagement, fachlichen Ideen und unermüdlichem Einsatz bei der Erstellung meiner Diplomarbeit Beistand gewährte.

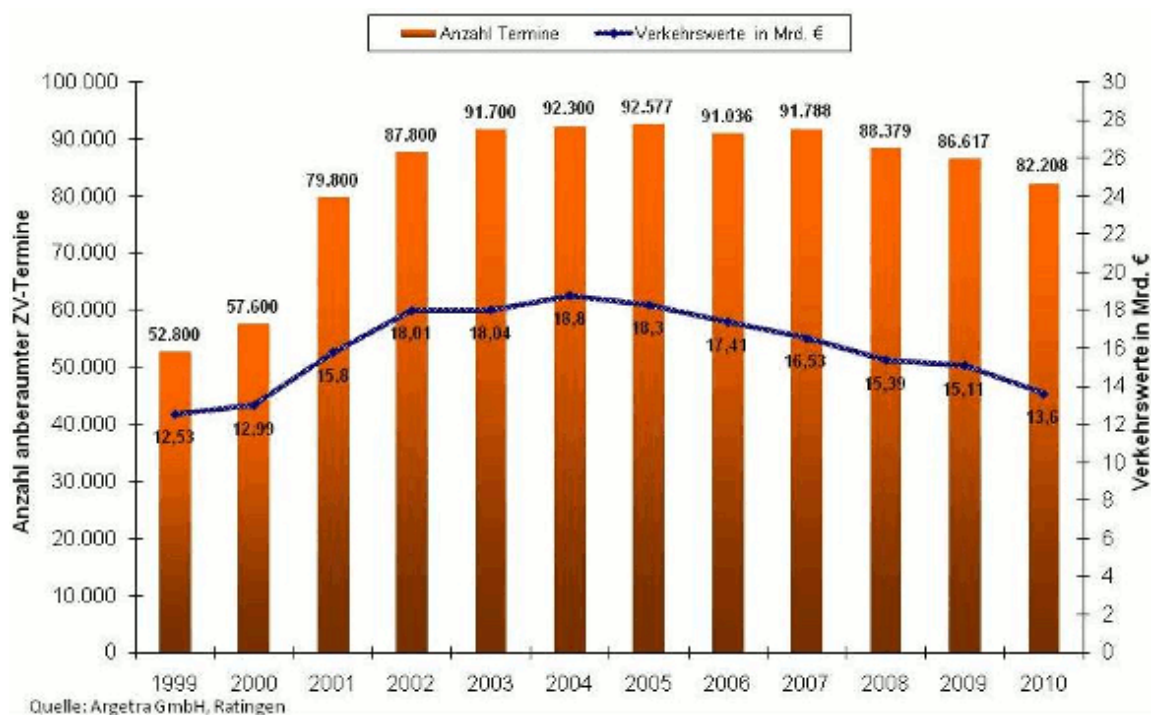
Besonders bedanken möchte ich mich auch bei meinen Eltern, die mich während des gesamten Studiums aktiv unterstützt haben und mit ihren Anregungen stets hilfreich zur Seite standen.



# 1 Einleitung

Das Thema der Zwangsverwaltung spielt in unserer heutigen Zeit eine zunehmende Rolle. Den Begriff der Zwangsverwaltung hat fast jeder Deutsche schon gehört, welche Komplexität sich jedoch hinter diesem Verfahren verbirgt, kann von den meisten nur erahnt werden. Doch im letzten Jahrzehnt hat die Anzahl der Zwangsverwaltungen und die damit oftmals verbundene Zwangsversteigerung einen hohen Wert erreicht. Beide Verfahren verlaufen meist zeitnah, aber sind dennoch voneinander unabhängig. Es kann gesagt werden: „Die Zwangsverwaltung fördert mittelbar die Verwertung im Wege der Zwangsversteigerung [...]“<sup>1</sup>

Die Abbildung 1 belegt deutlich den Anstieg der Zwangsversteigerungen und den vorangegangenen Zwangsverwaltungen im letzten Jahrzehnt.



Quelle: Argetra GmbH, Versteigerungen, 2010.

**Abbildung 1: Entwicklung Zwangsversteigerung 1999 - 2010**

<sup>1</sup> Wedekind, Praxisleitfaden Zwangsverwaltung, 2011.

Im Immobilienbereich stellt das Verfahren der Zwangsverwaltung keine Seltenheit mehr dar. Die Bereiche, in denen es sich festgesetzt hat, sind unterschiedlich. Egal ob es um Grundstücke mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, ganze Wohnkomplexe, Gewerbeimmobilien oder Eigentumswohnungen handelt, die Zwangsverwaltung als Vollstreckungsmaßnahme wird in fast jeder Immobilienklassifizierung regelmäßig beantragt.

Die gestiegene Anzahl der Zwangsverwaltungen und der damit verbundene Einfluss auf Grundstücke und Objekte soll Anlass geben, sich mit der Thematik näher auseinanderzusetzen.

## **1.1 Zielsetzung und Vorgehensweise**

In dieser Arbeit soll das Zwangsverwaltungsverfahren in seinem Ablauf und den Zielen dargestellt werden. Dazu soll mit begleitenden Gesetzestexten und Fachliteratur eine Auswertung erfolgen. Unter Einbeziehung der aktuellen Rechtsprechung sollen bisherige Unklarheiten in der Vorgehensweise des Zwangsverwalters untersucht und Lösungen gefunden werden. Weiterführend sollen spezielle Problemfelder im Verfahren analysiert werden mit anschließenden Schlussfolgerungen und Empfehlungen zur Arbeit des Zwangsverwalters.

Das erste Kapitel dieser Arbeit soll sich mit den Zielen, der Vorgehensweise sowie einem Unternehmensportrait beschäftigen.

Im zweiten Kapitel sollen Grundbausteine des Zwangsverwaltungsverfahrens verdeutlicht und konkret definiert werden. Die Grundlagen für ein besseres Verständnis des Verfahrens werden aufgezeigt. Es wird dabei ausschließlich auf Begriffe eingegangen, welche das gesamte Verfahren begleiten werden.

Die Gesamtheit des Verfahrens wird in Kapitel 3 dargestellt. Dabei werden vom Antrag bis zur Aufhebung des Verfahrens alle verfahrensrelevanten Punkte aufgezeigt und im Zusammenhang mit den beschreibenden Gesetzen bearbeitet und analysiert. Aufgrund der Komplexität des Verfahrens gliedert sich das Kapitel 3 in sieben Unterpunkte, welche durch einzelne Organigramme weiter verdeutlicht werden sollen.

Auf markante Probleme, mit welchen der Zwangsverwalter während des Verfahrens konfrontiert werden kann, soll in Kapitel 4 eingegangen werden. Es erfolgt eine Analyse der Probleme mit einer anschließenden Auswertung und entsprechende Verbesserungsmöglichkeiten. Es soll aufgezeigt werden, wie der Zwangsverwalter in seinem Tätigkeitsfeld gegenüber anderen Parteien handelt und sich verhalten sollte.

In Kapitel 5 soll auf die finanzplanerische Tätigkeit des Zwangsverwalters eingegangen werden. Unter Berücksichtigung von Gesetzestexten wird ein Einblick in die Anforderungen im Umgang mit finanziellen Mitteln innerhalb der Zwangsverwaltung gegeben.

Im letzten Kapitel sollen gewonnene Erkenntnisse und Schlussfolgerungen aus der Arbeit vereinheitlicht werden.

## **1.2 Unternehmensdarstellung der Kanzlei Handschumacher Krug Merbecks**

Die Kanzlei wurde im Jahre 1934 von Herrn Dr. Johannes Handschumacher in Düsseldorf gegründet. Anfang der 90er Jahre wurde im Zuge der Gründung weiterer Standorte im ostdeutschen Raum 1991 die Kanzlei in Chemnitz eröffnet. Neben Chemnitz bilden auch Dresden, Gera, Zwickau sowie Berlin seit 2010 weitere wichtige Standortzweige. Diesen Kanzleistandorten können insgesamt 18 Anwälte zugeordnet werden.

Die Kanzlei Handschumacher Krug Merbecks hat es sich zur Aufgabe gemacht, durch ihre Rechtsgebiete ein hohes Maß an Qualität in die Beratung einzubringen und diese gleichzeitig zu vertreten. Die Kanzlei ist eine im weiteren Sinne auf Baurecht spezialisierte Sozietät. In den letzten Jahren ist unter anderem ein weiteres wichtiges Tätigkeitsfeld hinzugekommen, die Insolvenz- und Zwangsverwaltung. Die Struktur ist dabei aus dem Kreis rechtsberatender Anwälte sowie der angeschlossenen Insolvenzabteilung und der Zwangsverwaltungsabteilung zu erkennen.

Am Chemnitzer Standort existieren zwei Büros. Dabei wurde sich auf das Bau- und Immobilienrecht, das Verwaltungsrecht, Wohneigentums-, Miet- und Pachtrecht spezialisiert. Durch diese Beratungsfelder konnte ein zusätzlicher Schwerpunkt mit der Insolvenz- und Zwangsverwaltung realisiert werden.

Privatpersonen, größenunabhängige Unternehmen, Vereine und auch Zweckverbände werden durch die Kanzlei auf höchstem Niveau vertreten. Auch Körperschaften des öffentlichen Rechts zählen ebenfalls zu den Mandanten der Kanzlei.



## **2 Grundlagen der Zwangsverwaltung**

Um das Verfahren der Zwangsverwaltung besser verstehen zu können, behandelt der Autor in diesem Kapitel grundlegende Sachverhalte der Zwangsverwaltung. Dabei wird auf Definitionen und Voraussetzungen eingegangen, welche das Verfahren in seiner Art und Weise bestimmen.

### **2.1 Was ist Zwangsverwaltung?**

Die Zwangsverwaltung ist ein Vollstreckungsverfahren der Zwangsvollstreckung, welches den Vorschriften der Zivilprozessordnung unterliegt und somit deren Voraussetzungen und Anforderungen erfüllen muss.<sup>2</sup> Gegenüber der Zwangsversteigerung soll der Gläubiger nicht aus der Substanz des Grundstücks oder des Gebäudes seine Befriedigung erlangen, sondern vielmehr aus den Erträgen, welche das zu verwaltende Grundstück und Objekt erzielt. Gleichzeitig kann mit einer Zwangsverwaltung eine Zwangsversteigerung vermieden und der Erhalt, die Sicherung und gegebenenfalls eine Verbesserung des Grundstücks oder des Gebäudes verfolgt werden.

### **2.2 Gläubiger und Schuldner**

Einem Vollstreckungsverfahren geht in den meisten Fällen ein rechtsgeschäftliches Schuldverhältnis voraus. Laut § 241 BGB ist aus Kraft des Schuldverhältnisses der Gläubiger berechtigt, die Leistung vom Schuldner zu fordern.<sup>3</sup> Weiterhin verlangt § 242 BGB, dass der Schuldner diese Leistung nach Treu und Glauben zu erfüllen hat.<sup>4</sup>

#### **2.2.1 Der Gläubiger**

Nur wer einen Anordnungs- oder Beitrittsbeschluss erwirkt hat, gilt in einer Zwangsverwaltung als Gläubiger. Alle weiteren betroffenen Personen der Zwangsverwaltung werden als „Beteiligte“ bezeichnet.

---

<sup>2</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 1.

<sup>3</sup> Vgl. § 241 Abs. 1 BGB.

<sup>4</sup> Vgl. § 242 BGB.

Gibt es zum Beispiel einen Berechtigten eines Grundpfandrechtes, der jedoch selbst keinen Antrag stellt oder gestellt hat, ist er kein „Hypothekengläubiger“, sondern ein „Hypothekenbeteiligter“.<sup>5</sup>

Ist die Zwangsverwaltung bereits angeordnet, kann man die Stellung des Gläubigers durch Antragstellung noch erwerben. Man ist dann ein sogenannter „Beitrittsgläubiger“. Hierbei ist zu beachten, dass der „Erstgläubiger“ und der „Beitrittsgläubiger“ dieselben Rechte haben.<sup>6</sup>

### 2.2.2 Der Schuldner

Die Person, gegen welche die Anordnung des Beschlusses auf Zwangsverwaltung gerichtet ist, wird als Schuldner bezeichnet. In der Regel handelt es sich hierbei um den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer. In Einzelfällen kann ausnahmsweise die Zwangsverwaltung auch gegen den Eigenbesitzer des Grundstückes angeordnet werden.<sup>7</sup> Ein Eigenbesitzer übt die tatsächliche Gewalt über das Grundstück aus, ohne jedoch der Eigentümer zu sein. Als Beispiel würde hier ein Kauf des Grundstückes mit dazugehörigem Kaufvertrag gelten, ohne dass der Käufer bereits im Grundbuch eingetragen ist.

### 2.2.3 Beteiligte

Alle anderen Personen, welche nicht als Gläubiger oder Schuldner gelten und einen Anordnungs- oder Beitrittsbeschluss erwirkt haben, gelten als Beteiligte. Welche Personen dazu zählen, ist im § 9 des ZVG geregelt. Demnach zählen als Beteiligte im Verfahren der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung von Grundstücken und Objekten im Wege der Zwangsvollstreckung diejenigen:

*„[...] für welche zur Zeit der Eintragung des Vollstreckungsvermerks ein Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist [...],<sup>8</sup>  
„[...] welche ein der Zwangsvollstreckung entgegenstehendes Recht, ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, einen Anspruch mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder ein Miet- oder Pachtrecht, auf Grund dessen ihnen das Grundstück überlassen ist, bei dem Vollstreckungsgericht anmelden und auf Verlangen des Gerichts oder eines Beteiligten glaubhaft machen“.<sup>9</sup>*

---

<sup>5</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, RN 10.

<sup>6</sup> Vgl. § 27 Abs. 2 ZVG.

<sup>7</sup> Vgl. Depré/Mayer, die Praxis der Zwangsverwaltung, RN 12.

<sup>8</sup> § 9 Abs. 1 ZVG.

<sup>9</sup> § 9 Abs. 2 ZVG.



## 2.3 Der vollstreckbare Titel

Um eine Anordnung der Zwangsverwaltung oder auch einen Beitritt zu einem Vollstreckungsverfahren zu erlangen, gebraucht es eines vollstreckbaren Titels.<sup>10</sup> Er wird auch als Vollstreckungstitel bezeichnet. Nur mit diesem Titel kann ein Gläubiger seinen Anspruch gegenüber einem Schuldner geltend machen und vollstrecken. Vollstreckbare Titel können unter anderem Gerichtsentscheidungen, zwischen zwei Parteien geschlossene Prozessvergleiche, Kostenfestsetzungsbeschlüsse und Urkunden, die vom jeweiligen Gericht oder auch Notar in sachgerechter Form aufgenommen worden und vollstreckbar sind.

In der Zwangsverwaltung lautet im Normalfall der vollstreckbare Titel gegen den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer.<sup>11</sup> Es gibt jedoch auch den „dinglichen Titel“, welcher sich auf Duldung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück richtet.

## 2.4 Die Grundzüge der Zwangsvollstreckung

Die Zwangsvollstreckung ist ein Verfahren, welches vornehmlich in der Zivilprozessordnung geregelt ist. Es dient dazu, einen privatrechtlichen Anspruch des Gläubigers, den dieser gegenüber einem Schuldner besitzt, mit Hilfe der staatlichen Organe geltend zu machen.<sup>12</sup> Zu den staatlichen Organen zählen der Gerichtsvollzieher, das Vollstreckungsgericht, das Prozessgericht und das Grundbuchamt. Hierbei ist zu beachten, dass die Zwangsvollstreckung nicht mit der „privaten“ Vollstreckung gleichzusetzen ist. Die private Selbsthilfe ist nur in sehr geringem Maße erlaubt. Somit ist der Gläubiger bei der Verwirklichung seines Anspruchs auf den Staat angewiesen. Sind alle formalen sowie gesetzlichen Voraussetzungen bei Gericht oder den zuständigen Behörden erfüllt, hat der Gläubiger einen Anspruch gegen den Staat auf Vollstreckung gegen den Schuldner.<sup>13</sup>

### 2.4.1 Abgrenzung Einzelvollstreckung und Gesamtvollstreckung

Im Vollstreckungsrecht wird generell zwischen der Einzelvollstreckung und der Gesamtvollstreckung unterschieden. Beide Verfahren sollen im Folgenden näher dargestellt werden.

---

<sup>10</sup> Vgl. Hock/Mayer/Hilbert, Immobiliervollstreckung, 2005, RN 1352.

<sup>11</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 13.

<sup>12</sup> Vgl. Dr. Joachim P. Knoche, Skript Zwangsvollstreckungsrecht, 2001, S. 4.

<sup>13</sup> Vgl. Dr. Joachim P. Knoche, Skript Zwangsvollstreckung, 2001, S. 4.

## 2.4.2 Einzelvollstreckung

Das Verfahren der Einzelvollstreckung ist in der Zivilprozessordnung geregelt. Jeder Gläubiger, der einen vollstreckbaren Titel erworben hat, strebt auf dem Wege der Zwangsvollstreckung, unabhängig von anderen Gläubigern die gegen denselben Schuldner vollstrecken, in eigener Verantwortung die Befriedigung seines Anspruches an. Hat der Gläubiger gegen den Schuldner einen titulierten Anspruch gegen einen bestimmten Gegenstand, gilt als Befriedigungsobjekt lediglich dieser Gegenstand und es wird auch nur gegen diesen vollstreckt. Prinzipiell steht im Zwangsvollstreckungsverfahren das gesamte Vermögen zur Verfügung, jedoch wird pro Vollstreckungsmaßnahme nur auf einen Vermögensgegenstand des Schuldners zugegriffen. Ein weiterer wichtiger Punkt wird durch § 803 ZPO geregelt: „Die Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen erfolgt durch Pfändung. Sie darf nicht weiter ausgedehnt werden, als es zur Befriedigung des Gläubigers und zur Deckung der Kosten der Zwangsvollstreckung erforderlich ist.“<sup>14</sup>

Ein unabhängiges Vorgehen mehrerer Gläubiger gegen Schuldner kann zu Konflikten und Problemen für einzelne Gläubiger führen. Die staatlichen Vollstreckungsorgane würden für die Gläubiger in einen Vermögensgegenstand vollstrecken, wobei die Masse, die für die Befriedigung zu Grunde liegt, nicht für alle Gläubiger ausreichend wäre und somit einzelne Gläubiger keine ausreichende Befriedigung ihres Anspruches erlangen. Der zeitliche Aspekt spielt dabei eine große Rolle. Der Gläubiger, der zuerst einen vollstreckbaren Titel erworben hat und somit durch staatliche Organe vollstrecken kann, hat die größten Chancen, eine volle oder angemessene Befriedigung seines Anspruchs zu erhalten. Gläubiger, die später durch ihren erworbenen Titel zu dem Vollstreckungsverfahren beitreten, müssen damit rechnen, nur gering oder gar nicht befriedigt zu werden.

## 2.4.3 Gesamtvollstreckung

Die Gesamtvollstreckung ist anders als die Einzelvollstreckung in der Insolvenzordnung geregelt. Dieses Verfahren wird auch als Insolvenzverfahren bezeichnet. Hierbei gilt, dass alle Gläubiger in einem einheitlichen Verfahren, im Grundsatz gleich behandelt, gegen den Schuldner vorgehen. Voraussetzung hierfür ist, dass das gesamte Vermögen des Schuldners der Gesamtvollstreckung unterliegt. Somit wird gewährleistet, dass alle am Insolvenzverfahren beteiligten Gläubiger eine gleichmäßige und anteilmäßige Verteilung der Vermögensmasse des Schuldners erfahren. Der Beginn des Insolvenzverfahrens benötigt immer einen Eröffnungsgrund, welcher meist durch die Zahlungsunfähigkeit des Schuldners gegenüber dem Gläubiger und mit einem Antrag eines Antragsberechtigten gegeben ist. Hat ein Gläubiger schon vor Beginn des Insol-

---

<sup>14</sup> § 803 Abs. 1 ZPO.

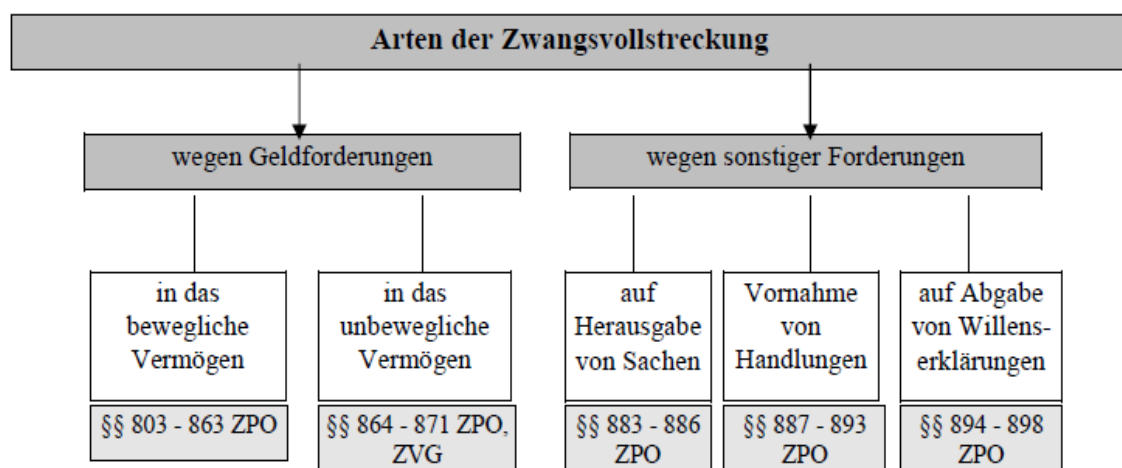
venzverfahrens einen vollstreckbaren Titel gegen den Schuldner erworben, berechtigt ihn dieser jedoch nicht, während der Zeit des Gesamtvollstreckungsverfahrens die Durchführung von Einzelvollstreckungsmaßnahmen zu betreiben. „Zwangsvollstreckungen für einzelne Insolvenzgläubiger sind während der Dauer des Insolvenzverfahrens weder in die Insolvenzmasse noch in das sonstige Vermögen des Schuldners zulässig.“<sup>15</sup>

Die Verteilung der Vermögensmasse, beziehungsweise der Insolvenzmasse des Schuldners, erfolgt durch ein staatliches Organ, den Insolvenzverwalter.

Das Insolvenzverfahren als Gesamtvollstreckung und das Zwangsverwaltungsverfahren als Einzelvollstreckung, treffen in der Praxis oft zusammen. Da es sich dabei in aller Regel um ein und dasselbe Grundstück und Objekt handelt, zieht dieses Aufeinandertreffen eine Reihe von Konflikten mit sich. Die derzeit geltenden Vorschriften, schaffen keine ausreichenden Regelungen im Umgang mit diesen Problemen.

## 2.5 Die Grundlagen der Immobiliervollstreckung

In der Zwangsvollstreckung wird bei dem Anspruch des Gläubigers gegen den Schuldner zwischen Forderungen in das Vermögen und sonstigen Forderungen unterschieden. Bei Forderungen in das Vermögen des Schuldners wird zusätzlich unterschieden, ob gegen bewegliche oder unbewegliche Sachen vollstreckt wird.

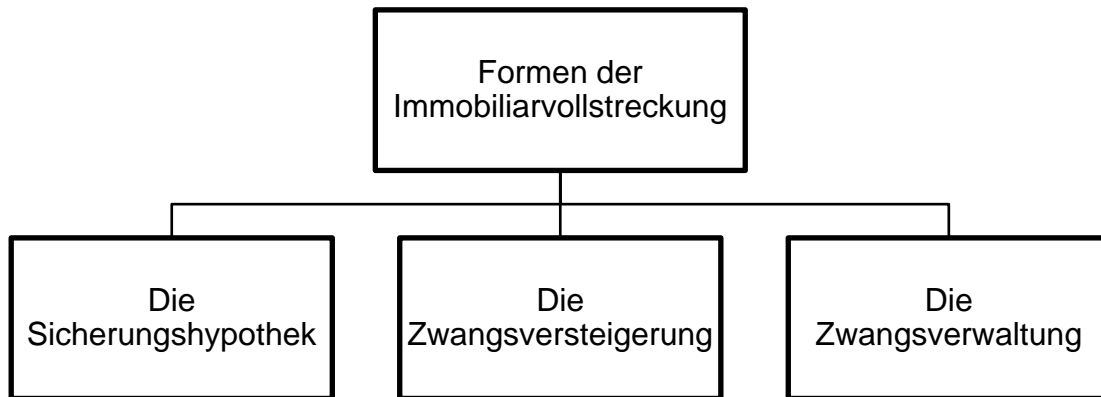


Quelle: Schaffrin, Zwangsvollstreckung, o.J.

**Abbildung 2: Arten der Zwangsvollstreckung**

<sup>15</sup> § 89 Abs.1 InsO.

Die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen wird auch als Immobilien-vollstreckung bezeichnet. Diese Art der Vollstreckung wird zusätzlich in drei Formen unterschieden.



Quelle: Eigene Darstellung.

**Abbildung 3: Formen der Immobilienvollstreckung**

### 2.5.1 Die Sicherungshypothek

Die Zwangssicherungshypothek basiert auf den gesetzlichen Vorgaben des § 867 ZPO. Diese Hypothek stellt eine dingliche Sicherheit dar, aus welcher notfalls eine Zwangsversteigerung betrieben werden könnte. Hierzu wäre allerdings ein Duldungstitel nötig. Der Eigentümer ist hierbei verpflichtet, eine Zwangsversteigerung aus der bestehenden Zwangshypothek zu dulden.

Die Zwangshypothek darf jedoch nur eingetragen werden, wenn die titulierte Forderung ohne Zinsen mehr als 750 Euro beträgt.<sup>16</sup>

Der Antrag auf Eintragung einer Zwangssicherungshypothek muss beim Grundbuchamt des zuständigen Amtsgerichts gestellt werden, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Auf dem vollstreckbaren Titel hat ein Vermerk der Eintragung zu erfolgen.<sup>17</sup>

### 2.5.2 Zwangsversteigerung

Die wesentlichen rechtlichen Grundsätze der Zwangsversteigerung sind im ZVG geregelt. Der Zweck einer Zwangsversteigerung soll der Befriedigung der Gläubiger aus dem Erlös des versteigerten Grundstücks dienen.<sup>18</sup> Das zuständige Gericht hierfür ist

---

<sup>16</sup> Vgl. § 866 Abs. 3 ZPO.

<sup>17</sup> Vgl. § 867 Abs. 1 ZPO.

<sup>18</sup> Vgl. Dr. Joachim P. Knoche, Skript Zwangsvollstreckung, 2001, S. 33.

wie bei allen Vollstreckungsmaßnahmen das Amtsgericht, in dessen Bezirk das betroffene Grundstück liegt. Durch einen Antrag und den gerichtlichen Beschluss wird die Zwangsversteigerung angeordnet. Des Weiteren erfolgt daraufhin die Eintragung eines Zwangsversteigerungsvermerkes in das Grundbuch. Dieser Eintrag bewirkt die Festsetzung eines Zwangsversteigerungstermins und der dazugehörigen Zwangsversteigerung.

### 2.5.3 Zwangsverwaltung

Die Zwangsverwaltung unterliegt ebenfalls den Gesetzen des ZVG. Jedoch erfolgt hier die Befriedigung der Gläubiger nicht aus der Veräußerung des Grundstückes sondern vielmehr aus den Erträgen. Auch hier ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, zuständig. Der vom Gericht bestellte Zwangsverwalter verteilt die entstehenden und laufenden Überschüsse an die Gläubiger.

### 2.5.4 Objekte der Zwangsverwaltung

Folgende Objekte unterliegen der Zwangsverwaltung:

- Grundstücke nach § 864 Abs. 1 ZPO;
- Grundstücks-Bruchteile, die im Eigentum eines Miteigentümers stehen oder als solche durch eine Forderung belastet sind, § 864 Abs. 2 ZPO;
- grundstücksgleiche Rechte;<sup>19</sup>
- Sondereigentum nach § 1 WEG, das infolge der Verbindung mit dem Eigentum an einem Bruchteil des Grundstücks als „besondere Art des Bruchteilseigentums“ Eigentum i.S.d. § 864 Abs. 2 ZPO ist;
- das Gebäudeeigentum aufgrund früherer Rechtsvorschriften, die in den neuen Bundesländern noch weiter gelten.

Nicht erstrecken kann sich die Zwangsverwaltung beispielsweise auf folgende Objekte:

- Schiffe, Schiffsbauwerke<sup>20</sup> und Luftfahrzeuge,<sup>21</sup> obwohl diese Gegenstand einer Zwangsversteigerung sein können

---

<sup>19</sup> Vgl. § 870 ZPO.

<sup>20</sup> Vgl. § 870a Abs. 1 ZPO.

<sup>21</sup> Vgl. § 171a ZVG.

## 2.6 Die Voraussetzungen für Immobiliervollstreckung

Die Immobiliervollstreckung unterliegt dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, welches der Zivilprozessordnung unterliegt. Ein Prozess verfolgt immer das Ziel, dass das Gericht mit einer Sachentscheidung einen geltend gemachten Anspruch herbeiführt. Dazu ist jedoch erforderlich, dass gewisse Voraussetzungen vorliegen, bevor sich das Gericht formell und inhaltlich mit der Klage auseinandersetzt. Insbesondere in der Zwangsverwaltung spielt das Rechtsschutzbedürfnis eine wichtige Rolle. Das Rechtsschutzbedürfnis wird als berechtigtes Interesse einer natürlichen oder juristischen Person gesehen, in Verbindung mit einem gerichtlichen Verfahren Rechtsschutz zu erlangen. Bei fehlendem Rechtsschutzbedürfnis wird eine Klage als unzulässig angesehen. In der Zwangsverwaltung war es eine Zeit lang umstritten, ob dies der Fall ist, wenn von vornherein feststehen würde, dass der Kläger beziehungsweise Gläubiger aus der Anordnung der Vollstreckung keine Befriedigung erlangen würde. Zumal dies auch ausdrücklich in § 803 ZPO geregelt ist: „Die Pfändung hat zu unterbleiben, wenn sich von der Verwertung der zu pfändenden Gegenstände ein Überschuss über die Kosten der Zwangsvollstreckung nicht erwarten lässt.“<sup>22</sup>

Letztlich stellte der BGH im Jahr 2002<sup>23</sup> per Beschluss fest, dass die Vorschrift aus § 803 Abs. 2 ZPO für die Nichtanordnung der Zwangsverwaltung mangels Rechtsschutzbedürfnis keine Anwendung findet. Begründet wird dieser Beschluss damit, dass dem Schuldner mit Anordnung der Zwangsverwaltung sein unbewegliches Vermögen nicht entwendet, sondern er lediglich von der Verwaltung und der Benutzung seines Grundstückes entbunden wird. Gleichzeitig bleibt er aber Eigentümer. Ebenfalls kann vorher nicht festgestellt werden, ob eine mangelnde Befriedigung des Gläubigers vorliegt, denn laut BGH können sich maßgebende Grundstücksbelastungen nach der Verfahrensanordnung im laufenden Zwangsverwaltungsverfahren vielfach ändern. Zusätzlich hat das ZVG eine Sonderregelung geschaffen. Im § 77 ZVG wird geregelt, dass bei einem zweiten ergebnislosen Versteigerungstermin das Verfahren aufgehoben wird. Liegen jedoch die formellen Voraussetzungen für eine Zwangsverwaltung vor, so kann diese auch weiterhin fortgesetzt werden.<sup>24</sup> Eine solche andauernde Zwangsverwaltung verfolgt meistens den Zweck, bessere Bedingungen für einen weiteren Versteigerungstermin zu schaffen und somit die Wahrscheinlichkeit einer angemessenen Befriedigung für den Gläubiger zu wahren. Der Gesetzgeber zielt damit darauf ab, dass eine Zwangsverwaltung ein Rechtsschutzbedürfnis haben kann, selbst wenn der Gläubiger seinen Anspruch nicht unmittelbar im gleichen Verfahren geltend macht.<sup>25</sup>

---

<sup>22</sup> § 803 Abs. 2 ZPO.

<sup>23</sup> Vgl. BGH, Beschluss von 2002 - IX ZB 26/02.

<sup>24</sup> Vgl. § 77 Abs. 2 ZVG.

<sup>25</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 6.

## 2.7 Ablehnung des Klageantrags

Wenn das Ziel des Verfahrens nicht den Rechtsgedanken entspricht oder einen nicht sachgerechten oder zweckwidrigen Gedanken verfolgt, kommt es zur Ablehnung des Antrages. Hierbei wird in den meisten Fällen auf das mangelnde Rechtsschutzbedürfnis verwiesen. Der Antrag müsste in einem solchen Fall ohne ordnungsgemäße Sachprüfung, und ohne jeglichen erkennbaren sachlichen Nutzen gestellt worden sein.

## 2.8 Zwangsverwaltung ohne Erträge

Stellt ein Gläubiger einen Antrag auf Zwangsverwaltung, obwohl vorher abzusehen ist, dass er keine Befriedigung erlangen wird, muss der Gläubiger darlegen und begründen, welchen Zweck er mit der Verwaltung verfolgen will. Diese Art der Zwangsverwaltung findet meist ihren Grundsatz im § 866 ZPO. In diesem heißt es, dass der Gläubiger verlangen kann, dass die Sicherungshypothek, die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung entweder allein oder neben den übrigen ausgeführt werden kann.<sup>26</sup> Somit wird gezielt daraufhin gewirkt, dass, obwohl keine Erträge für den Gläubiger aus der Verwaltung zu erwarten sind und ein Zwangsversteigerungstermin beabsichtigt ist, der zu erwartende Erlös aus der Versteigerung durch die vorher angeordnete Verwaltung im Positiven beeinflusst wird.

Durch einen bestellten Verwalter können unter anderen unübersichtliche Mietverhältnisse eingesehen und gleichzeitig geordnet werden. Zudem sollen damit auch eventuell vorhandene Wohnraum-Mietkautionen gesichert werden. Eine nicht vorhandene Ordnung dieser Verhältnisse kann bei einem möglichen Versteigerungstermin zu einem ergebnislosen Versuch führen.

Des Weiteren ist es oft der Fall, dass der Schuldner das Grundstück verwahrlosen lässt und keine Verbesserungen vornimmt und somit den Wert des Grundstückes negativ beeinflusst. Der Gläubiger will dies mit dem Antrag auf Zwangsverwaltung verhindern und mit der Verwaltung des Grundstückes durch den Zwangsverwalter den Wert steigern. Zudem kann der Verwalter das Grundstück und Gebäude sichern und gegebenenfalls Besichtigungen mit Bietinteressenten ermöglichen. Die Erzielung eines höheren Gebotes steht dabei wieder im Vordergrund und ist im Sinne des Gläubigers.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Vgl. § 866 Abs. 2 ZPO.

<sup>27</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 7.





## 3 Das Verfahren der Zwangsverwaltung

Der Autor beschäftigt sich in diesem Kapitel mit dem Verfahren der Zwangsverwaltung. Die gewonnen Erkenntnisse aus Kapitel 2 bilden das Fundament für die richtige Darstellung des Ablaufs von Zwangsverwaltungsverfahren.

### 3.1 Der Antrag auf Zwangsverwaltung

Die Abbildung 4 zeigt einen Ausschnitt aus einem Muster für die Stellung des Antrages auf Anordnung der Zwangsverwaltung.

**Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung**

An das Amtsgericht .....

In Sachen

.....

– Gläubiger –

gegen

.....

– Schuldner –

stehen dem/der Gläubiger(in) nach dem anliegenden Vollstreckungstitel des Amtsgerichts ..... vom ..... Aktenzeichen ..... folgende Ansprüche zur Verfügung:

Hauptsache	..... €
..... zzgl. Zinsen aus ..... € vom ..... bis .....	..... €
bisherige Kosten der Zwangsvollstreckung lt. Forderungsaufstellung	..... €
Gesamtforderung	..... €

Wegen dieser Forderungen und der Kosten dieses Antrages beantragen wir die

**Anordnung der Zwangsverwaltung**

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Brüggemann/Haut, Arbeitshilfen Zwangsverwaltung, 2008, Muster 28.

**Abbildung 4: Muster Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung**

### 3.1.1 Grundgedanken vor dem Antrag

Um einen Antrag stellen zu können, müssen alle Voraussetzungen dafür vorliegen. Wenn dies der Fall ist, sollte der Gläubiger dennoch einzelne Gesichtspunkte vor der Antragstellung bedenken. Zum einen muss er sich fragen, ob es für ihn wirtschaftlich sinnvoll ist, denn neben den Gerichtskosten kann eine Weiterführung des Verfahrens von Vorschüssen abhängig gemacht werden, welche nicht unerheblich sein können. Das Problem dabei ist, dass solche Vorschüsse häufig nicht ohne weiteres wieder einzubringen sind. Ebenfalls kann ein Risiko dann entstehen, wenn es während der Dauer der Zwangsverwaltung zu einer Mietvertragsauflösung kommt. In diesem Fall kann es passieren, dass der Gläubiger mit eigenen Mitteln für diese Kosten eintreten muss. Nämlich dann, wenn der Verwalter nicht zu der ausstehenden Mietkaution gelangt oder ein Fehlbetrag aus einer vergangenen Nebenkostenabrechnung besteht.

### 3.1.2 Zustellung des Antrags

Laut § 1 ZVG muss die Zustellung des Antrages auf Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung eines Grundstückes und Objektes an das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichtes erfolgen, in dessen Bezirk das Grundstück liegt.<sup>28</sup> Liegt das Grundstück in verschiedenen Bezirken oder ist es ungewiss, welchem Bezirk das Grundstück zugeordnet werden kann, so muss das nächsthöhere Gericht eines der Amtsgerichte zum Vollstreckungsgericht bestellen.<sup>29</sup> Ebenso kann diese Anordnung getroffen werden, wenn mehrere Grundstücke eines Verfahrens in verschiedenen Bezirken verschiedener Amtsgerichte liegen.<sup>30</sup> Der Antrag ist schriftlich oder als Protokoll einzureichen. Gestellt werden kann er vom Rechtsanwalt des Gläubigers oder dem Gläubiger selbst, ein Rechtsanwaltszwang herrscht demnach nicht. Anträge die durch nicht Bevollmächtigte gestellt werden, sind nichtig.

### 3.1.3 Inhalt des Antrages

Der Antrag muss die genaue Bezeichnung des Grundstücks, des Eigentümers, des Anspruchs, wegen welchem die Zwangsverwaltung angeordnet werden soll und den vollstreckbaren Titel beinhalten.<sup>31</sup> Für den Beginn der Zwangsvollstreckung gibt es erforderliche Urkunden, die ebenfalls dem Antrag beizufügen sind.<sup>32</sup>

---

<sup>28</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 37.

<sup>29</sup> Vgl. Hock/Mayer/Hilbert, Immobilienvollstreckung, 2005, RN 10.

<sup>30</sup> Vgl. § 2 Abs. 2 ZVG.

<sup>31</sup> Vgl. Hock/Mayer/Hilbert, Immobilienvollstreckung, 2005, RN 1360.

<sup>32</sup> Vgl. § 16 Abs. 2 ZVG.

### 3.1.4 Grundstück gegen das vollstreckt werden soll

Da das Grundstück, gegen das vollstreckt werden soll, einer genauen Bezeichnung zu unterliegen hat, sollte dies am besten gemäß Grundbuchamt erfolgen. Hierbei müssen die Gemeinde, die Flurstücksnummer, die Gemarkung, die Größe sowie die Blattstelle des Grundbuches enthalten sein. Wenn die Bezeichnung das Grundstück exakt und ohne jeden Zweifel identifiziert, würde dies auch genügen. Ebenfalls wäre es rechtens, wenn man nur die Blattstelle nennt, wenn dort nur ein Grundstück eingetragen ist.<sup>33</sup> Sollte dem Gläubiger aus irgendeinem Grund ersichtlich sein, dass die Bezeichnung im Grundbuch nicht mehr zutreffend ist, ist er gehalten, dies mit anzugeben. Zum Beispiel, wenn im Grundbuch „Bauplatz“ stehen würde, obwohl ein Gebäude fertig errichtet ist.

### 3.1.5 Der Eigentümer

Der im Grundbuch eingetragene Eigentümer des Grundstücks, gegen den vollstreckt werden soll, ist mit einer gültigen und zutreffenden Anschrift anzugeben.<sup>34</sup> Die Zustellung der Anordnung auf Zwangsverwaltung erfolgt zwar über Amtswege, jedoch sieht sich das Gericht nicht dafür zuständig, die Anschrift des Eigentümers in Erfahrung zu bringen. Handelt es sich um einen Ausländer mit einer ausländischen Anschrift, dann ist die Zustellung über den § 183 ZVG geregelt. Ist der Schuldner nicht auffindbar oder hat er keinen bekannten Aufenthalt, muss dieses dargelegt und es muss ein entsprechender Nachweis dafür erbracht werden.

### 3.1.6 Die Bezeichnung des Anspruches

Der Anspruch ist in dem Antrag nach der Hauptsache, den Zinsen und den Kosten aufzuführen.

Die Hauptsache der Forderung ergibt sich aus dem vollstreckbaren Titel. Beabsichtigt der Gläubiger gegen eine geringere als im Titel ausgewiesene Forderung zu vollstrecken, hat er dies mit anzugeben. Es ist zulässig, dass nur gegen einen Teil des noch geschuldeten Anspruches vollstreckt wird.

Eine Angabe des Zinssatzes und des Zinsbeginns ist ausreichend und erspart gleichzeitig ein Ausrechnen des Zinsbetrages.

Bei den Kosten muss eine wesentliche Unterscheidung beachtet werden. Es muss dargelegt werden, ob es sich um eine persönliche Rechtsverfolgung handelt, bei der laut § 788 ZPO auch ohne Titel vollstreckt werden könnte, oder um Kosten der dinglichen Rechtsverfolgung. In diesem Fall haftet im Range der Hauptsumme das Grund-

---

<sup>33</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 40.

<sup>34</sup> Vgl. Hock/Mayer/Hilbert, Immobilienvollstreckung, 2005, RN 15.

stück. Die entsprechenden Belege müssen eingereicht werden.<sup>35</sup> Einen gesamten Betrag ohne Aufschlüsselung für die Hauptsache, Zinsen und die Kosten zu verlangen, wäre unzulässig.<sup>36</sup> Der Gläubiger wäre hierbei in der Lage, Zahlungen vom Schuldner zur Abwendung einer Zwangsvollstreckung mit den eigentlichen Kosten zu verrechnen. Der Gläubiger könnte damit das Problem, dass das Gericht die Vollstreckung mangels Erstattungsfähigkeit abgewiesen hätte, umgehen.

### 3.1.7 Der Titel

Der Titel wie auch der zu vollstreckende Kostenfestsetzungsbeschluss muss dem Antrag beigelegt werden. Nur den Titel zu benennen wäre nicht ausreichend, da nach der Anordnung auf Zwangsverwaltung der Titel an den Gläubiger herausgegeben werden kann.

### 3.1.8 Anlagen zum Antrag

Dem Antrag sind alle für die Anordnung der Zwangsverwaltung erforderlichen Urkunden anzuhängen.<sup>37</sup> Dazu zählen: der vollstreckbare Titel, die Kostenbelege, ein Beleg dafür, dass der im Grundbuch eingetragene Eigentümer der Schuldner ist und eventuelle Urkunden eines Erben, wenn dieser noch nicht eingetragen ist, sowie eventuelle Namensänderungen ohne Rechtsnachfolge.<sup>38</sup>

### 3.1.9 Mängel

Nicht jeder Antrag ist frei von Mängeln und kann dadurch abgelehnt werden. Das Gericht ist bei der Behandlung und Ablehnung solcher Anträge weitgehend frei.

Mangelhaft kann ein Antrag sein, wenn zum Zeitpunkt der Antragsstellung die allgemeinen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen nicht vorliegen oder nicht ausreichend dargelegt werden können. Ebenfalls hat eine Ablehnung zu erfolgen, wenn der Schuldner nicht der eingetragene Eigentümer des Grundstückes ist<sup>39</sup> oder ein Insolvenzverfahren über sein Gesamtvermögen eröffnet ist. Hat der Antragsteller gemäß § 16 ZVG die allgemein erforderlichen Angaben unterlassen oder unbewusst den Unterlagen nicht beigelegt, wird er vom Gericht mündlich oder schriftlich darauf aufmerksam gemacht und zur Nachbesserung angehalten. Ist eine schnelle Beseitigung des Mangels zu erwarten, ist eine Aufklärungsverfügung mit Fristsetzung angemessen. Verstreicht diese Frist ergebnislos, kommt es zur Ablehnung des Antrages.

---

<sup>35</sup> Vgl. § 103 Abs. 2 ZPO.

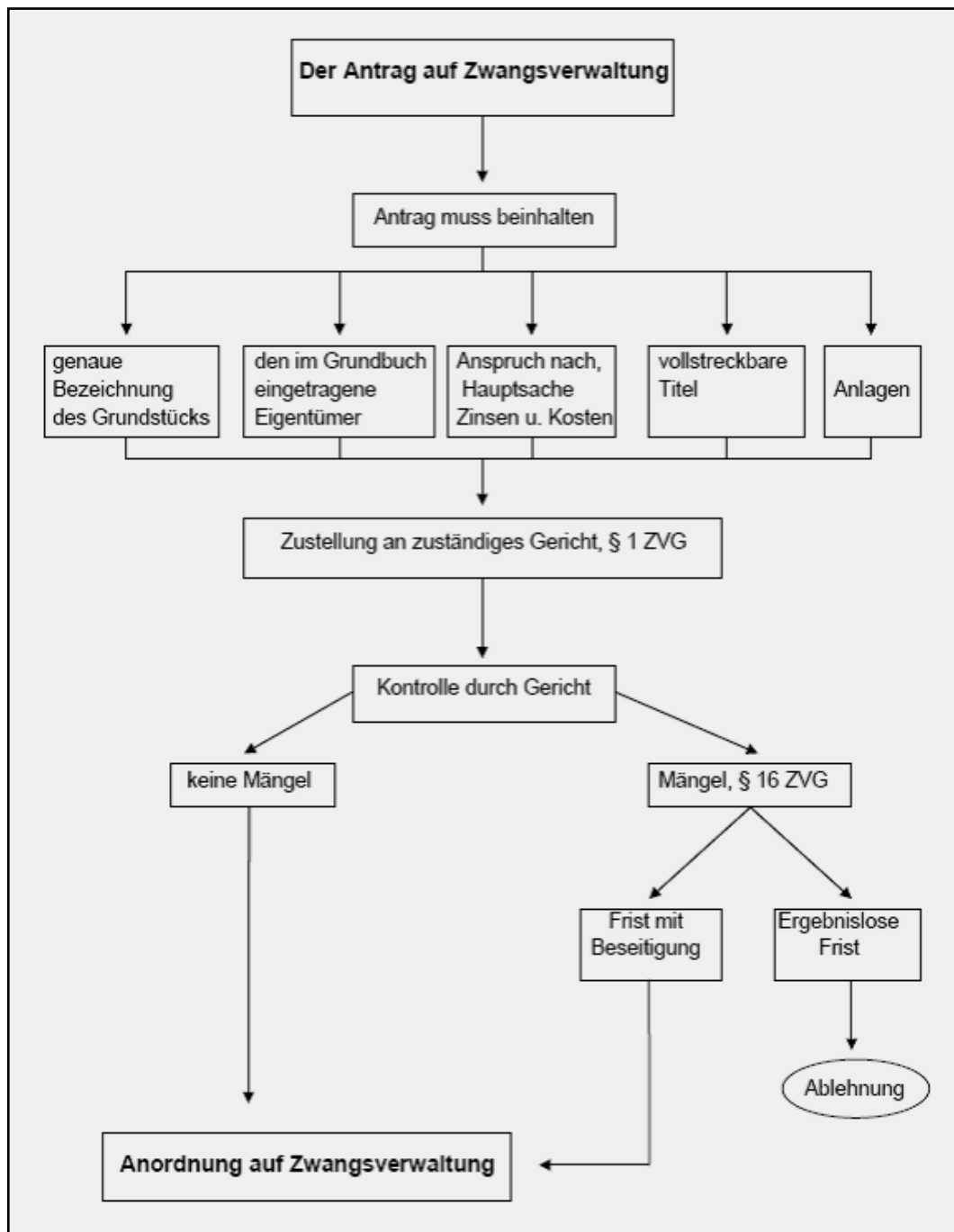
<sup>36</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 49.

<sup>37</sup> Vgl. § 16 Abs. 2 ZVG.

<sup>38</sup> Vgl. Hock/Mayer/Hilbert, Immobilienvollstreckung, 2005, RN 14.

<sup>39</sup> Vgl. Hock/Mayer/Hilbert, Immobilienvollstreckung, 2005, RN 1369.

### 3.1.10 Organigramm: Der Antrag auf Zwangsverwaltung



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Unterkapitel 3.1.

**Abbildung 5: Organigramm, Der Antrag auf Zwangsverwaltung**

## 3.2 Die Anordnung

Die Basis für die Anordnung der Zwangsverwaltung per Gericht ist, dass alle Voraussetzungen erfüllt sind und aufgetretene Mängel beseitigt worden sind.<sup>40</sup> Wenn es bereits möglich ist, wird neben den üblichen Angaben der Bezeichnung des Gläubigers und Schuldner, des vollstreckbaren Titels, des Grundstücks und der Forderung bereits der Zwangsverwalter bestellt. Gleichzeitig ist mit anzugeben, wie der Zwangsverwalter in den Besitz des zu verwaltenden Objektes gelangen soll.<sup>41</sup> Der Zwangsverwalter kann durch einen Gerichtsvollzieher in den Besitz gelangen oder er erhält eine Ermächtigung, womit er sich selbst den Besitz verschaffen kann. Liegt der Fall vor, dass der Besitz eines Dritten durch den bestellten Zwangsverwalter nicht gebrochen werden darf, muss dies in der Anordnung kenntlich gemacht werden. Um den Gläubiger zu schützen, findet vor der Anordnung keine Befragung oder Anhörung des Schuldners statt. Es soll verhindert werden, dass der Schuldner noch kurz zuvor Verfügungen trifft, welche einen Nachteil für den Gläubiger zur Folge hätten.

### 3.2.1 Die Verwalterauswahl

Der Zwangsverwalter wird durch das Vollstreckungsgericht bestellt,<sup>42</sup> welches dabei nicht auf Wünsche und Ziele des Gläubigers eingehen muss.

Die Qualifikation des bestellten Verwalters spielt dabei eine große Rolle. Das Gericht ist angehalten, mit Sorgfalt eine Auswahl zu treffen, da die Verfahren einen zunehmenden Schwierigkeitsgrad erreichen und ein hohes Maß an Verantwortungsbewusstsein und Kompetenz verlangen. Die Basis bildet das erforderliche Fachwissen, welches durch eine sozialkompetente Veranlagung ergänzt werden sollte. Es ist wichtig, dass der Verwalter bei den durch das Verfahren mittelbar betroffenen Personen wie Mietern oder Gemeinden einen hohen Grad an Akzeptanz erfährt, was in der Regel jedoch eher schwierig ist. Es ist niemand in der Pflicht, das Amt des Zwangsverwalters anzunehmen.<sup>43</sup> Wenn der für den vorliegenden Fall am besten geeignete Verwalter bestellt wurde, muss die Entscheidung nicht gegenüber anderen Verwaltern oder Mitbewerbern begründet werden.

Laut § 1 Zwangsverwalterverordnung, ist eine natürliche juristische Person zu bestellen, die nach Qualifikation und vorhandener Büroausstattung die Gewähr für die ordnungsgemäße Gestaltung und Durchführung der Zwangsverwaltung bietet.<sup>44</sup>

---

<sup>40</sup> Vgl. Hock/Mayer/Hilbert, Immobilienvollstreckung, 2005, RN 1387.

<sup>41</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 67.

<sup>42</sup> Vgl. Hock/Mayer/Hilbert, Immobilienvollstreckung, 2005, RN 1433.

<sup>43</sup> Vgl. Hock/Mayer/Hilbert, Immobilienvollstreckung, 2005, RN 1439.

<sup>44</sup> Vgl. § 1 Abs. 2 ZwVwV.

Abgrenzend zu gesetzlichen Regelungen beeinflusst Ortsnähe und schnelle Erreichbarkeit die Auswahl positiv.

### 3.2.2 Bekanntgabe der Anordnung auf Zwangsverwaltung

Die Anordnung hat immer über das Gericht zu erfolgen. Es hat eine förmliche Zustellung an den Schuldner ohne eine weiterführende Belehrung zu erfolgen. Wenn dem Antrag ohne Mängel stattgegeben wurde, reicht es, dem Gläubiger eine formlose Übersendung des Beschlusses zukommen zu lassen.<sup>45</sup> Bei einer teilweisen oder ganzen Ablehnung des Antrages ist eine Zustellung unumgänglich. Des Weiteren ist eine informelle Mitteilung an alle bereits bekannten Beteiligten zu verschicken, alle später beitretenden Beteiligten werden nach dem Eingang des Grundbuchauszuges informiert. Erwartungsgemäß wird auch dem bestellten Zwangsverwalter der Anordnungsbeschluss übermittelt. Eine Zustellung wird dabei nicht vorausgesetzt, um jedoch den eindeutigen und unzweifelhaften Zugang der Anordnung zu dokumentieren, kann diese stattfinden. Wenn es der Fall ist, dass der Verwalter schnell handeln will oder muss, kann er den Anordnungsbeschluss selbst oder durch sein Personal bei Gericht entgegennehmen.

Erforderliche Zustellungen erfolgen von Amts wegen<sup>46</sup> und zwar nach den Regeln der ZPO für die Amtszustellung.<sup>47</sup>

### 3.2.3 Der Vermerk im Grundbuch

Sobald die Anordnung auf Zwangsverwaltung erteilt wurde, muss das Gericht umgehend das zuständige Grundbuchamt darüber informieren. Daraufhin hat eine sofortige Eintragung in das Grundbuch zu erfolgen.<sup>48</sup> Es ist auch angebracht, eine Kopie des Anordnungsbeschlusses dem Grundbuchamt zukommen zu lassen, was jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Etwaige Bedenken gegen rechtliche Grundlagen hat es dabei nicht zu prüfen. Gibt es Probleme mit der Kopie, ist das zuständige Amt dazu angehalten, mit dem Gericht Rücksprache zu halten und um Klärung zu bitten.

Nachdem die Eintragung des Vermerks erfolgt ist, sendet das Grundbuchamt folgende Unterlagen dem Gericht zu:

- eine Eintragungsnachricht mit Angabe, wann die Anordnung auf Eintragung eingegangen ist,

---

<sup>45</sup> Vgl. Hock/Mayer/Hilbert, Immobilienvollstreckung, 2005, RN 64.

<sup>46</sup> Vgl. § 3 ZVG.

<sup>47</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 77.

<sup>48</sup> Vgl. Hock/Mayer/Hilbert, Immobilienvollstreckung, 2005, RN 1393.

- einen vollständigen Grundbuchauszug,
- zutreffende Grundakten zur Einsicht.

### 3.2.4 Der Beitritt zum Verfahren

Wird einer Person der Beitritt zu einem bereits angeordneten Verfahren gewährt, ist diese als Beitrittsgläubiger zu bezeichnen. Des Weiteren genügt es, die Angaben zu Schuldner und Gläubiger, den Titel und den Anspruch anzugeben. Eine Bestellung des Verwalters muss hierbei nicht neu ausgesprochen werden. Es ist festzuhalten, dass der Beitrittsgläubiger nicht nur dieselben Rechte wie alle anderen Gläubiger in dem Verfahren besitzt, sondern dass er auch alle Pflichten anerkennen und erfüllen muss. Der Beschluss, dass ein neuer Gläubiger dem Zwangsverwaltungsverfahren beigetreten ist, wird dem Schuldner und dem Verwalter zugestellt, dem Beitrittsgläubiger hingegen formlos mitgeteilt. Eine Änderung des Vermerkes im Grundbuch hat nicht zu erfolgen.<sup>49</sup>

### 3.2.5 Die Kosten

Die Kosten in einem Zwangsverwaltungsverfahren entstehen vor allem aus den Gerichtskosten. Ebenfalls können Aufwände anfallen, wenn sich ein Gläubiger durch einen Rechtsanwalt vertreten lässt. Laut ZVG sind aus den Nutzungen des Grundstückes die Ausgaben der Verwaltung sowie die Kosten des Verfahrens vorweg zu bestreiten.<sup>50</sup> Ausgenommen sind hierbei die Kosten, welche aus der Anordnung des Verfahrens oder durch einen Gläubigerbeitritt entstehen.

Die Kosten für die Anordnung oder einen Beitritt belaufen sich immer auf eine Pauschalgebühr von 50 €.<sup>51</sup> Der jeweilige Antragsteller hat diesen Betrag als Vorschuss zu leisten.

Der Zwangsverwalter muss die Kosten des Verfahrens aus den erwirtschafteten Erträgen des Grundstücks leisten, was gleichzeitig eine Minderung der Masse zur Folge hat.

---

<sup>49</sup> Vgl. Hock/Mayer/Hilbert, Immobiliervollstreckung, 2005, RN 1394.

<sup>50</sup> Vgl. § 155 Abs. 1 ZVG.

<sup>51</sup> Vgl. Nummer 2220 Kostenverzeichnis GKG.



### 3.3 Die Beschlagnahme

#### 3.3.1 Der Beginn der Beschlagnahme

Die Beschlagnahme kann durch mehrere Sachverhalte erfolgen. Sie erfolgt zum einen, wenn der Anordnungsbeschluss dem Schuldner zugestellt wird.<sup>52</sup> Eine Anordnung kann sich gleichzeitig gegen mehrere Schuldner richten und wird erst wirksam, wenn die Zustellung in den Empfangsbereich des letzten Schuldners gelangt. Mit dem Eingang auf Ersuch um Eintragung des Zwangsverwaltungsvermerks beim Grundbuchamt<sup>53</sup> oder die Besitzerlangung am Grundstück durch den Verwalter<sup>54</sup> kann ebenfalls der Beginn der Beschlagnahme eintreten. Bei der Besitzerlangung spielt es keine Rolle, ob der Verwalter sich selbst den Besitz verschafft hat oder ob er eingewiesen wurde.

Generell ist jene Beschlagnahme maßgeblich, welche zeitlich als erste stattfand.

Bei einem zugelassenen Gläubigerbeitritt erfolgt kein neuer Ersuch auf Eintragung eines Zwangsverwaltungsvermerks.<sup>55</sup> Entscheidend hierbei ist die Zustellung des Beschlusses an den Schuldner, dass es einen neuen Beitrittsgläubiger gibt. Befindet sich der Verwalter bereits im Besitz des Grundstückes, kommt es zu einer wirksamen Beschlagnahme durch die Zustellung des Beitrittsbeschlusses an ihn.

#### 3.3.2 Charakter der Beschlagnahme

Die Beschlagnahme kann mehrere Einwirkungen haben und verkörpert damit keine einheitliche Rechtsfolge. Zum einen kommt es dabei zu der Entmachtung des Schuldners von seiner Verwaltungs- und Benutzungsbefugnis des Grundstückes<sup>56</sup> diese wird gleichzeitig durch den Zwangsverwalter eingenommen. Außerdem erfolgt ein zum Schutz des Gläubigers relatives Veräußerungsgebot von den beschlagnahmten Sachen und Rechten.<sup>57</sup> Der Schuldner hat somit keine Chance, Gegenstände oder Ähnliches in liquide Mittel umzuwandeln, so dass der Gläubiger von der gesamten Masse Befriedigung erlangen kann. Wenn eine Beschlagnahme auf der Basis eines Grundpfandrechtes vollzogen wird, tritt die Hypothekenhaftung des Grundstückes in Kraft sowie der dazugehörigen Gegenstände. Eine weitere Wirkung kann darauf abzielen, dass es zu einer teilweisen oder schrittweisen Befriedigung durch die Erträge, welche das Grundstück erwirtschaftet, kommt. Dazu muss es jedoch zu einer Beschlagnahme mit Vorteil für einen persönlichen Gläubiger kommen.

---

<sup>52</sup> Vgl. § 22 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 146 ZVG.

<sup>53</sup> Vgl. § 22 Abs. 1 ZVG.

<sup>54</sup> Vgl. § 151 Abs. 1 ZVG.

<sup>55</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 133.

<sup>56</sup> Vgl. § 148 Abs. 2 ZVG.

<sup>57</sup> i.S.d. § 153, 136 BGB.

### 3.3.3 Ausmaß der Beschlagnahme

Alle Gegenstände des Grundstückes, welche der Hypothekenhaftung unterliegen, können der Beschlagnahme ausgesetzt sein. Eine Anordnung auf Zwangsversteigerung schließt durch den § 21 ZVG die Beschlagnahme der Miet- und Pachtforderungen sowie die Ansprüche aus einem mit dem Eigentum an dem Grundstück verbundenen Recht auf wiederkehrende Leistungen aus.<sup>58</sup> Im § 148 ZVG wird geregelt, dass dies nicht auf die Zwangsverwaltung zutrifft.<sup>59</sup> Auch die im § 23 ZVG festgesetzten Nebenbestimmungen zugunsten des Schuldners werden mithilfe des § 148 ZVG als nicht zutreffend klargestellt. Somit kann gesagt werden, dass neben dem Grundstück, die Erzeugnisse, Bestandteile und Zubehör des Grundstücks, wenn dies dem Schuldner gehört, beschlagnahmt werden können. Auch die Miet- und Pachtforderungen mit wiederkehrenden Leistungen und der Anspruch aus einer Versicherungsforderung eines Gegenstandes gehören dazu.

### 3.3.4 Stellung von Versicherungszahlung

Kommt es zu einem Versicherungsfall aufgrund von Verlust oder Beschädigung von Gegenständen, welcher der Hypothekenhaftung unterliegen, sind die daraus resultierenden Forderungen gegenüber der Versicherung ebenfalls zu beschlagnahmen und vom Verwalter zu sichern. Hierbei gibt es bei der weiteren Verwendung Grundsätzliches zu beachten. Es muss festgehalten werden, ob es sich um einen zum Verkauf oder um einen nicht zu veräußernden Gegenstand, welcher nur dem Zubehör zugeordnet werden kann, handelt. Trifft Ersteres zu, muss die durch die Versicherung gezahlte Forderung der Teilungsmasse zugeordnet werden, da es zu einem Verlust der Einnahmen durch Erträge kommen kann. Handelt es sich jedoch nur um Zubehör, kann die gezahlte Summe nicht der Teilungsmasse beigefügt werden, da es generell keinen Erlös aus einem Verkauf geben wird. Die Versicherung dient in erster Linie der Neubeschaffung oder dem Aufbau des zerstörten oder beschädigten Gegenstandes. Sollte dies jedoch nicht beabsichtigt sein, muss das Geld verzinslich angelegt werden, die Zinsen unterliegen dann der Teilungsmasse.

## 3.4 Die Inbesitznahme

Die Inbesitznahme von beschlagnahmten Grundstücken kann auf verschiedene Art und Weise erfolgen. Der bestellte Zwangsverwalter wird entweder von einem durch das Gericht zugewiesenen Gerichtsvollzieher oder Beamten in den Besitz gelangen oder er verschafft ihn sich durch Erlaubnis selbst.<sup>60</sup> Letzteres findet in der Praxis häufi-

---

<sup>58</sup> Vgl. § 21 Abs. 2 ZVG.

<sup>59</sup> Vgl. § 148 Abs. 2 ZVG.

<sup>60</sup> Vgl. Hock/Mayer/Hilbert, Immobilienvollstreckung, 2005, RN 1572.

ger Anwendung. Vor der Bemächtigung ist zu klären, ob der Schuldner unmittelbarer oder mittelbarer Besitzer ist.

### 3.4.1 Der Schuldner als unmittelbarer Besitzer

Tritt der Schuldner als unmittelbarer Besitzer auf, dass heißt er bewohnt das Grundstück selbst und leistet keine Gegenwehr, wenn der Verwalter vom Grundstück Besitz ergreift oder eingewiesen wird, gestaltet sich die Inbesitznahme oft als problemlos.<sup>61</sup> Der Verwalter verschafft sich zunächst einen Überblick über die Beschaffenheit des Grundstückes und die Anzahl von Haupt- und Nebengebäuden. Bewohnt der Schuldner selbst das Grundstück, sind ihm laut § 149 ZVG die für seinen Hausstand unentbehrlichen Räume zu belassen. § 5 ZwVwV besagt, dass die Nutzung grundsätzlich auf die Vermietung und Verpachtung abzielt, die unentbehrlichen Räume des Schuldners sind dabei unentgeltlich zu überlassen.<sup>62</sup>

§ 149 ZVG setzt jedoch voraus, dass weder der Schuldner noch ein Mitglied seines Hausstandes die Verwaltung oder das Grundstück gefährdet. Sollte dieser Fall einer Gefährdung eintreten, kann durch das Gericht die Verfügung erlassen werden, dass der Schuldner das Grundstück zu räumen hat.<sup>63</sup> Für alle Räumlichkeiten, die für den Schuldner nicht lebensnotwendig sind, hat der Verwalter die Herausgabe zu fordern oder eine Nutzungsentschädigung zu vereinbaren.

Oft kommt es vor, dass der Schuldner seinen unmittelbaren Besitz nicht freiwillig übergibt. Die Verschaffung des Besitzes erfolgt dann über einen Gerichtsvollzieher, der im Auftrag des Verwalters den Schuldner aus dem Besitz zu setzen hat und den Verwalter in den Besitz einweist.<sup>64</sup> Hierfür ist ein Beschluss mit der Anordnung der Zwangsverwaltung mit Zustellungsvermerk zusammen mit der Ermächtigung des Vollstreckungstitels gegen den Schuldner erforderlich.<sup>65</sup> Dies hätte eine Räumung des Grundstückes mit Übergabe an den Verwalter zur Folge. Damit der Schuldner nicht die Möglichkeit besitzt, sich wieder Zutritt zum Objekt zu verschaffen, werden meistens die Schlösser ausgetauscht.

Des Weiteren kann seitens des Schuldners nicht verlangt werden, dass ihm für seinen Hausstand unentbehrliche Räume überlassen werden, da er mit der Verweigerung der Besitzübergabe eine ordnungsgemäße Verwaltung gefährdet hat.

Durch eine Verschaffung des Besitzes wird der Verwalter unmittelbarer Besitzer und der Schuldner mittelbarer Eigenbesitzer.

---

<sup>61</sup> Vgl. Hock/Mayer/Hilbert, Immobilienvollstreckung, 2005, RN 1572.

<sup>62</sup> Vgl. § 5 Abs. 2 ZwVwV.

<sup>63</sup> Vgl. § 149 Abs. 2 ZVG.

<sup>64</sup> Vgl. § 885 Abs. 1 ZPO.

<sup>65</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 506.

### 3.4.2 Der Schuldner als mittelbarer Besitzer

Wenn der Schuldner als Eigentümer das Grundstück und Gebäude nicht selber bewohnt, sondern lediglich vermietet oder verpachtet, gilt er als mittelbarer Besitzer. Der Zwangsverwalter kann somit auch nur in den mittelbaren Besitz gelangen,<sup>66</sup> was aber der Betreuung der Zwangsverwaltung nicht entgegen wirkt. Der Verwalter ist in der Pflicht, alle Mieter, Pächter sowie betroffene Dritte von der Zwangsverwaltung in Kenntnis zu setzen.<sup>67</sup> Trifft er vorhandene Mieter bei der Besitzergreifung an, kann er ihnen die Eröffnung der Zwangsverwaltung mitteilen, jedoch lässt sich hierbei die Übersendung eines Schriftstücks nicht umgehen. In dem Schreiben werden die Mieter darauf hingewiesen, ab sofort die zu zahlenden Mieten auf das angegebene Konto, welches vorher durch den Zwangsverwalter eröffnet wurde, zu überweisen. Außerdem wird eine Kopie der Bestallungsurkunde beigelegt. Wie der Zwangsverwalter an die Mieter herantritt, ist ihm überlassen. Er ist gegebenenfalls in der Beweispflicht, dass er den Mietern den Brief zukommen lassen hat. Es ist ratsam, dass das Schreiben unter Zeugen in den Briefkasten der Mieter gelangt, wenn die Möglichkeit ausbleibt, es persönlich zu übergeben. Eine telefonische Rücksprache zu halten, kann eventuelle Fragen und Unsicherheiten klären. Oft ist es der Fall, dass die Mieter sich selbst aus Verunsicherung bei dem Zwangsverwalter über den Vorgang erkundigen. Die schnellst mögliche Benachrichtigung der Mieter ist außerdem erforderlich, damit keine Mietzahlungen mehr auf das Konto des Schuldners oder an Dritte überwiesen werden. Wenn ein Mieter über die Vollstreckungsmaßnahmen nicht unterrichtet wurde und weiterhin an den Schuldner bezahlt, kann eine Forderung durch den Verwalter nicht mehr geltend gemacht werden. Es ist mit den Mietern zu klären, ob bereits Vorauszahlungen geleistet wurden und wenn ja, ist der erforderliche Zeitpunkt für die nächste Überweisung an den Zwangsverwalter festzulegen. Des Weiteren ist es wichtig darauf hinzuweisen, dass, wenn der Mieter weiterhin unberechtigt an den Schuldner oder Dritte Miete bezahlt, er in der Pflicht ist, nochmals die Miete an den Verwalter zu zahlen.<sup>68</sup> Sind dem Zwangsverwalter noch keine bestehenden Mietverträge zugekommen, kann er sich von den Verträgen der Mieter eine Kopie machen. Dadurch kann er von Problemen und eventuellen Mängeln der Wohnung erfahren und erfährt auch, ob eine Zahlung der Mietkaution stattgefunden hat.

### 3.4.3 Der Verwalterbericht

Die Zwangsverwalterverordnung legt im § 3 fest, dass der bestellte Verwalter einen Bericht über die Besitzergreifung zu fertigen hat und diesen bei Gericht einreichen muss.

---

<sup>66</sup> Vgl. Hock/Mayer/Hilbert, Immobiliervollstreckung, 2005, RN 1580.

<sup>67</sup> Vgl. § 4 ZwVwV.

<sup>68</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 512.

Über folgende Sachverhalte muss laut § 3 Abs. 1 ZwVwV der Zwangsverwalter Auskunft geben:

1. Zeitpunkt und Umstände der Besitzerlangung;
2. eine Objektbeschreibung einschließlich der Nutzungsart und der bekannten-Drittrechte;
3. alle der Beschlagnahme unterfallenden Mobilien, insbesondere das Zubehör;
4. alle der Beschlagnahme unterfallenden Forderungen und Rechte, insbesondere Miet- und Pachtforderungen, mit dem Eigentum verbundene Rechte auf wiederkehrende Leistungen sowie Forderungen gegen Versicherungen unter Beachtung von Beitragsrückständen;
5. die öffentlichen Lasten des Grundstücks unter Angabe der laufenden Beträge;
6. die Räume, die dem Schuldner für seinen Hausstand belassen werden;
7. die voraussichtlichen Ausgaben der Verwaltung, insbesondere aus Dienst- oder Arbeitsverhältnissen;
8. die voraussichtlichen Einnahmen und die Höhe des für die Verwaltung erforderlichen Kostenvorschusses;
9. alle sonstigen für die Verwaltung wesentlichen Verhältnisse.

Konnte zum Zeitpunkt des Besitzüberganges nicht zu allen genannten Punkten Auskunft gegeben werden, so muss der Verwalter dies unverzüglich nachholen und dem Gericht im Nachgang anzeigen.

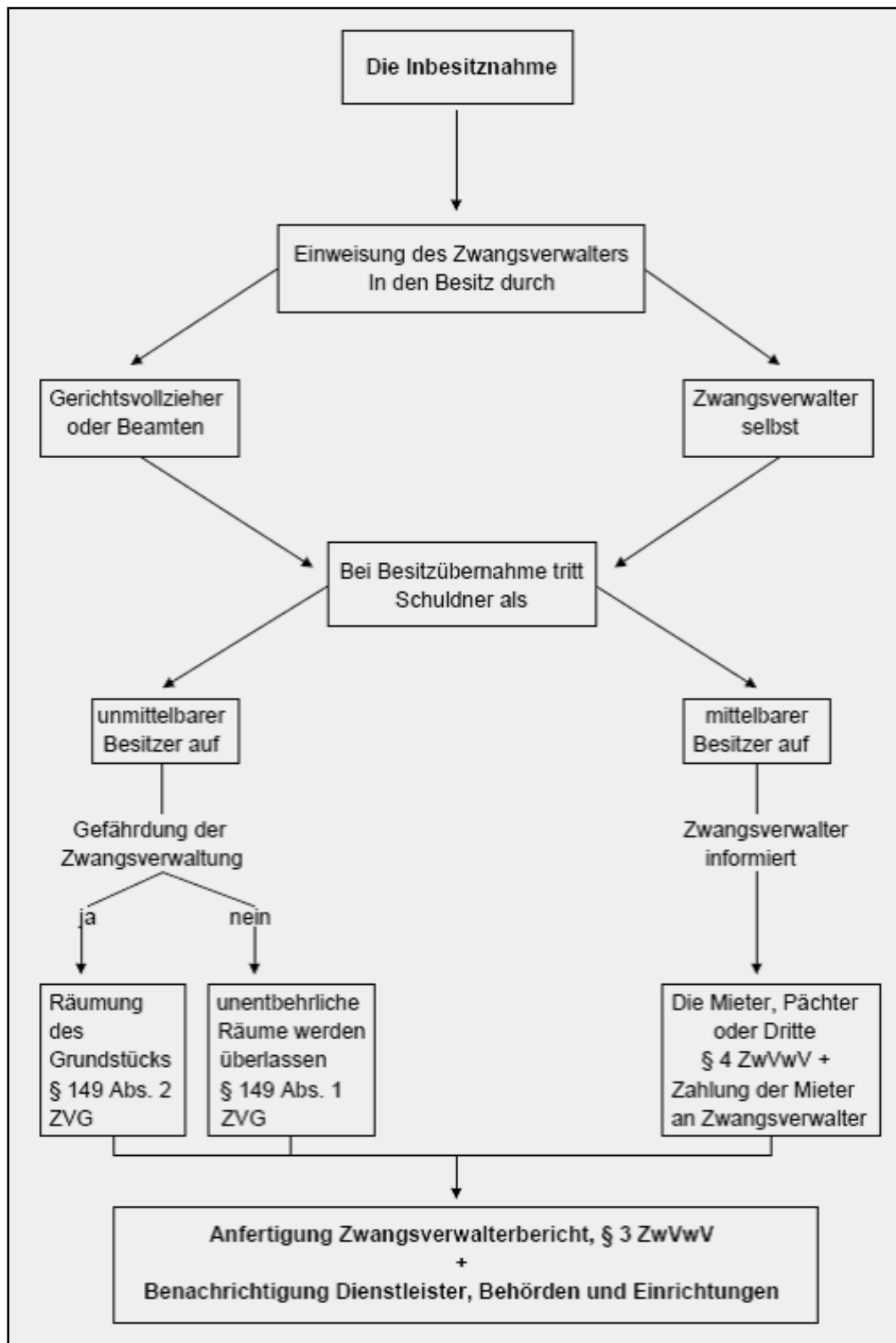
### **3.4.4 Benachrichtigungen**

Neben der allgemeinen Checkliste muss der Zwangsverwalter noch weitere Behörden und Einrichtungen benachrichtigen. Bei der zuständigen Steuerstelle werden die laufenden Lasten erfragt, gegebenenfalls auch Rückstände und deren Fälligkeit. Ebenfalls werden die Anbieter für Strom, Wasser, Gas, welche das Objekt versorgen, über die Zwangsverwaltung informiert. Der § 9 ZwVwV schreibt vor, dass das Grundstück und Objekt gegen Feuer-, Sturm-, Leitungswasserschäden und Haftpflichtgefahren abgesichert sein muss.<sup>69</sup> Der Verwalter ist dazu verpflichtet zu prüfen, ob diese Versicherungen vorliegen und gegebenenfalls einen Abschluss herbeiführen. Dabei sind die Fristen des § 9 Abs. 3 ZwVwV zu wahren. Wurde der Besitz über Wohnungseigentum erlangt, muss der Verwalter den WEG-Verwalter sowie den dazugehörigen Hausmeister informieren.

---

<sup>69</sup> Vgl. § 9 Abs. 3 ZwVwV.

### 3.4.5 Organigramm: Die Inbesitznahme



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Unterkapitel 3.4.

**Abbildung 6: Organigramm, Die Inbesitznahme**

### 3.5 Der Teilungsplan

Der Teilungsplan wird durch das zuständige Gericht angeordnet. Der Verwalter muss entsprechend festgesetzte Zahlungen in der durch den Teilungsplan vorgeschriebenen Reihenfolge zu einem festgelegten Zeitpunkt leisten. Die Grundlage bildet der § 156 ZVG in dem es heißt: „Ist zu erwarten, dass auch auf andere Ansprüche Zahlungen geleistet werden können, so wird nach dem Eingang der im § 19 Abs. 2 bezeichneten Mitteilungen des Grundbuchamts der Verteilungstermin bestimmt. In dem Termin wird der Teilungsplan für die ganze Dauer des Verfahrens aufgestellt. Die Terminbestimmung ist den Beteiligten sowie dem Verwalter zuzustellen. [...]“.<sup>70</sup>

#### 3.5.1 Die Aussicht auf Überschüsse

Ab dem Zeitpunkt, zu dem der Zwangsverwalter überblicken kann, dass er Einnahmen durch das Grundstück und Objekt zu erwarten hat, die die Aufwendungen für Verwaltung und Gerichtskosten sowie der öffentlichen Lasten überschreiten werden, muss er dies dem Gericht anzeigen.<sup>71</sup> Hierbei spielt es keine Rolle, ob es schon zu einem tatsächlichen Geldeingang kommt oder dieser lediglich zu erwarten ist.

#### 3.5.2 Die Terminanordnung

Hat der Zwangsverwalter das Gericht über die voraussichtlichen Einnahmen informiert, muss dieses einen schnellst möglichen Verteilungstermin festsetzen.<sup>72</sup> Hierzu werden alle Gläubiger, der Schuldner, alle anderen Beteiligten und der Zwangsverwalter per Zustellung für den Termin geladen. Eine generelle Ladungsfrist gegenüber allen Beteiligten gibt es nicht. Das Gericht sollte jedoch bei der Wahl des Termins angehalten sein, diesen so zu legen, dass genug Zeit für alle Beteiligten bleibt, sich auf das Datum vorzubereiten und die Anmeldungen der Ansprüche zu planen.

Eine Frist von zwei Wochen sollte dabei nicht unterschritten werden. In der Praxis kommt dies meist nicht vor, da die Belastung der Gerichte eher längere Fristen mit sich bringt.<sup>73</sup>

#### 3.5.3 Die Anmeldung

Für die Anmeldung von Beträgen, welche aufnahmefähig sind, gibt es formelle Bedingungen, die man beachten muss. Entscheidend sind dabei die jeweiligen Rangklassen und welchen Ausschlag sie bei einer Anmeldung haben.

---

<sup>70</sup> § 156 Abs. 2 ZVG.

<sup>71</sup> Vgl. § 11 Abs. 2 ZwVwV.

<sup>72</sup> Vgl. Hesse/Schmidtke, Das Zwangsverwaltungsverfahren – Der Teilungsplan Teil 1, 2010, S. 1.

<sup>73</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 309.

Die Forderungen der Rangklasse sind nicht vom Verwalter, sondern vom jeweiligen Beteiligten bei Gericht einzureichen.<sup>74</sup> Außer Forderungen der Rangklasse 2, welche bei dem zuständigen Verwalter und nicht bei Gericht anzumelden sind. Diese Forderungen werden meistens nicht im Teilungsplan aufgeführt. Nur wenn es Ansprüche aus der Rangklasse 1 gibt, muss die Reihenfolge der Zahlungen aufgestellt sein. Für alle laufenden, wiederkehrenden Leistungen herrscht keine Anmeldepflicht, so lange sie zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsverwaltungsvermerks im Grundbuch eingetragen waren und sich daraus berechnen lassen. Ist das nicht der Fall, müssen sie angemeldet werden. Die Ansprüche von Gläubigern, die in der Rangklasse 5 berücksichtigt werden, sind ebenfalls nicht anmeldepflichtig. Alle weiteren Forderungen, die in den Teilungsplan aufgenommen werden sollen, sind anmeldepflichtig.

Es gibt prinzipiell keine Frist, die den Ausschluss einer Anmeldung zur Folge hätte.<sup>75</sup> Es wäre also möglich, dass nachträglich noch eine Anmeldung von Rechten erfolgt. Jedoch sollte man beachten, dass es sinnvoller ist, seinen Anspruch rechtzeitig anzumelden, damit er bei der Aufstellung des Verteilungsplans berücksichtigt wird. Aufgrund einer späteren Änderung des Planes kann eine planmäßig geleistete Zahlung nicht zurückgefordert werden.<sup>76</sup>

### 3.5.4 Der Termin

Die Verhandlung über den Verteilungsplan ist nicht öffentlich. Demzufolge ist eine Feststellung aller Beteiligten notwendig, um sicher zu gehen, dass die geladenen Personen erschienen sind.

Im weiteren Verlauf wird der Grundbuchinhalt und alle Anmeldungen, die bis dahin vorgenommen wurden verlesen. Danach werden alle Beteiligten nochmals angehört und der Verteilungsplan gefertigt. Für die Aufstellung des Planes kann notfalls ein Rechnungsverständiger hinzugezogen werden.<sup>77</sup> Oftmals ist es der Fall, dass schon vor dem Termin ein Entwurf für einen Teilungsplan erstellt wurde.<sup>78</sup> Dieser wird zum Termin vorgetragen und erklärt. Jeder Beteiligte hat dabei die Möglichkeit, sich zu dem Plan zu äußern, Fehler aufzuzeigen oder Widerspruch einzulegen.

Wird kein Widerspruch gegen den vorläufigen Teilungsplan eingelegt, legt das Gericht fest, dass der bisher vorläufige Teilungsplan jetzt zum endgültigen Teilungsplan beschlossen wird.<sup>79</sup>

---

<sup>74</sup> Vgl. Hock/Mayer/Hilbert, Immobiliervollstreckung, 2005, RN 1651.

<sup>75</sup> Vgl. Hesse/Schmidtke, Das zwangsverwaltungsverfahren – Der Teilungsplan 1, 2010, S. 1.

<sup>76</sup> Vgl. § 159 Abs. 2 ZVG.

<sup>77</sup> Vgl. § 113 Abs. 1 ZVG.

<sup>78</sup> Vgl. Hock/Mayer/Hilbert, Immobiliervollstreckung, 2005, RN 1674.

<sup>79</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 322.



Kommt es zu einem Widerspruch, bei dem keine Einigung erzielt werden kann, muss der betroffene Betrag hinterlegt werden. In der Praxis sind Widersprüche in der Zwangsverwaltung eher die Ausnahme. Kommt es zu einer Einigung oder wird der Widerspruch anerkannt, wird eine Berichtigung des Teilungsplanes vorgenommen.<sup>80</sup>

Laut § 159 Abs. 1 ZVG kann jeder Beteiligte eine Änderung des Teilungsplanes auf dem Wege der Klage erwirken, ohne Widerspruch erhoben zu haben, also auch nach dem Verteilungstermin.

### 3.5.5 Die Änderung des Teilungsplanes

Die grundlegenden Bausteine für eine Änderung des Teilungsplanes legt der im ZVG verankerte § 157. In Absatz 2 heißt es: „[...] die Anordnung ist zu ergänzen, wenn nachträglich der Beitritt eines Gläubigers zugelassen wird.“

Durch einen berechtigten und zugelassenen Beitritt eines Gläubigers muss die angegebene Ausschüttung der Überschüsse durch den Anspruch des neuen Gläubigers ergänzt werden. Dies ist jedoch nur zulässig, wenn gleichzeitig diese Ergänzung auch im Teilungsplan vermerkt und festgelegt wird.

Der § 157 ZVG gibt zwar an, dass nur der neue Gläubiger für eine Änderung des Teilungsplan ausschlaggebend sein kann, jedoch gibt es noch weitere Gründe die zu einer Veränderung führen können:

- die Abtretung oder Ablösung eines Grundpfandrechtes;
- ein unter Vorlage einer umgeschriebenen Vollstreckungsklausel nachgewiesener Gläubigerwechsel;
- im Plan ausgewiesene Forderungen gepfändet oder überwiesen worden;
- es gab die Löschung eines Rechts im Grundbuch.

### 3.5.6 Die Rangklassen

Die Überschüsse, die nach der Verrechnung mit den zu zahlenden Aufwendungen des Verwalters und Gerichtes sowie der öffentlichen Lasten bleiben, sind nach § 155 Abs. 2 ZVG zu verteilen. Durch diesen Paragraph erfolgt gleichzeitig eine Einschränkung der zweiten, dritten und vierten Rangklasse. Der Inhalt der Ränge wird hingegen im § 10 ZVG geregelt.

---

<sup>80</sup> Vgl. Hesse/Schmidtke, Das Zwangsverwaltungsverfahren – Der Teilungsplan Teil 2, 2010, S. 1.

### **3.5.6.1 Die Rangklasse 1**

Die Rangklasse 1 wird im § 10 Abs. 1 Ziff. 1 ZVG geregelt. Hierzu zählen Vorschüsse, die der Gläubiger geleistet hat, um die Erhaltung oder Verbesserung des Grundstückes oder Objektes zu gewährleisten. Sie müssen jedoch auch wirklich dementsprechend verwendet worden sein, da sonst kein Anspruch besteht. Hierbei ist es unerheblich, ob dieser Vorschuss an den zuständigen Zwangsverwalter gezahlt oder durch das Gericht angeordnet wurde. Wurden Vorschüsse geleistet, sind diese laut § 155 Abs. 3 ZVG mit Zinsen in Höhe von 0.5 % über dem Zinssatz der Spitzenrefinanzierungsfazilität der Europäischen Zentralbank zu verzinsen. Des Weiteren zählen Forderungen dazu, welche aufgrund der Anschaffungen von Düngemitteln, Saatgut, Futtermittel anfielen. Jedoch nur, wenn diese auch vom Zwangsverwalter vorgenommen wurden und zu einer Aufrechterhaltung des vorhandenen Betriebes notwendig waren.<sup>81</sup>

Alle Forderungen, die der Rangklasse 1 unterliegen, haben denselben Stellenwert.

### **3.5.6.2 Die Rangklasse 2**

Die Rangklasse 2 wird im § 155 Abs. 1 Ziff. 2 ZVG geregelt. Sie erstreckt sich dabei auf Vollstreckungsmaßnahmen in das Wohneigentum. Es ist zu beachten, dass in erster Linie die Hausgeldforderungen und die daraus resultierenden Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie Sondereigentum dabei befriedigt werden sollen. Auch die Kosten der Instandsetzung, Instandhaltung, Verwaltung und des Gebrauchs vom gemeinschaftlichen Eigentum sind mit einzubeziehen.

### **3.5.6.3 Die Rangklasse 3**

Die Rangklasse 3 wird im § 155 Abs. 1 Ziff. 3 ZVG geregelt. In diese Rangklasse werden alle laufenden wiederkehrenden öffentlichen Lasten eingeordnet. Einmalig anfallende öffentliche Lasten, wie zum Beispiel Erschließungskosten, die während einer laufenden Zwangsverwaltung zu begleichen sind, zählen nicht in diese Rangklasse. Handelt es sich um öffentliche Lasten, weswegen das Verfahren betrieben wird, werden diese in der Rangklasse 5 berücksichtigt. Laut § 156 Abs. 1 ZVG sind die laufend wiederkehrenden öffentlichen Lasten ohne weiteres zu berichtigen.

### **3.5.6.4 Die Rangklasse 4**

Die Rangklasse 4 wird im § 155 Abs. 1 Ziff. 4 ZVG geregelt. In dieser Klasse werden alle aus dem Grundbuch eingetragene Rechte mit den daraus entstehenden laufend wiederkehrenden Leistungen berücksichtigt. In Verbindung von § 10 Abs. 1 Ziff. 4 mit § 155 Abs. 2 bis 5 ZVG kommen folgende Forderungen in Betracht:

---

<sup>81</sup> Vgl. § 155 Abs. 4 ZVG.

- Zinsen der Grundpfandrechte;
- wiederkehrende Leistungen aus Reallasten, insbesondere der Erbbauzins, aber auch Renten;
- Tilgungsbeträge, die als Zuschlag zu den Zinsen zu zahlen sind und der allmählichen Tilgung dienen;
- Abzahlungsbeträge zur Tilgung einer unverzinslichen Schuld, jedoch höchstens in Höhe von 5 % der ursprünglichen Schuld.

#### **3.5.6.5 Die Rangklasse 5**

Die Rangklasse 5 wird im § 155 Abs. 1 Ziff. 5 ZVG geregelt. Konnten Forderungen oder Ansprüche den Rangklassen 1 bis 4 nicht zugeordnet werden, werden diese in der Rangklasse 5 berücksichtigt. Jedoch bedarf es für diese Klasse immer eines Anordnungs- oder Beitrittsbeschlusses, eine bloße Anmeldung wäre hier unzulässig.<sup>82</sup> Es werden generell nur Forderungen erfasst, die sich aus dem Beschluss ergeben. Alle anderen Forderungen müssten durch einen neu erwirkten Beitrittsbeschluss geltend gemacht werden, was jedoch zu einem höheren Kostenaufwand für den Gläubiger führen würde.

Es wird in der Rangklasse 5 nicht zwischen laufenden und rückständigen Leistungen unterschieden. Treten Gläubiger der Rangklasse 3 und 4 auf, bei denen Ansprüche nicht in die genannten Klassen fallen, werden sie in der Rangklasse 5 berücksichtigt. Wichtig ist hierbei zu beachten, dass sich der Rang innerhalb der Klasse nach dem Datum der Beschlagnahme richtet.

#### **3.5.6.6 Sonstige Rangklassen**

In der Zwangsverwaltung werden die Rangklassen 6 bis 8, die im § 155 Abs. 1 Ziff. 6, 7, 8 ZVG geregelt sind, nicht beachtet und finden nur in speziellen Fällen Anwendung.

### **3.6 Die Kosten des Zwangsverwaltungsverfahrens**

#### **3.6.1 Vorüberlegungen zu den Kosten**

Die Verantwortlichkeiten für die zu deckenden Kosten eines Zwangsverwaltungsverfahrens sind im § 155 ZVG geregelt. Es heißt, dass mit Hilfe der Nutzung des Grundstückes und den daraus entstehenden Einnahmen die anfallenden Kosten des Verfahrens und die der Verwaltung im Voraus zu begleichen sind.<sup>83</sup> Dabei werden Kosten, welche

---

<sup>82</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 304.

<sup>83</sup> Vgl. § 155 Abs. 1 ZVG.

durch einen Beitritt eines neuen Gläubigers oder durch gerichtliche Anordnungen des Verfahrens entstehen, nicht mit berücksichtigt.

Die vorweg zu deckenden Kosten setzen sich aus mehreren Bereichen zusammen. Zum einen müssen die Gerichtskosten bezahlt werden, ausgenommen, wie oben beschrieben, diejenigen Kosten, die für eine Anordnung oder einen Beitritt fällig werden. Des Weiteren fallen Kosten für die Verwaltung sowie Erhaltung und Verbesserung des Grundstückes an.

Die ZwVwV hält zusätzlich im § 9 Abs. 1 fest, dass der Zwangsverwalter eine Rücklage für seine Vergütung bilden muss. Das Gleiche gilt auch für eventuell anfallende Aufwendungen. Sind die Einnahmen nicht in dem Maße vorhanden, dass sie ausreichend sind, um anfallende Aufwendungen zu decken, muss der Zwangsverwalter dies dem Gericht anzeigen. In diesem Fall würde das Gericht anzuordnen, dass der Gläubiger einen Vorschuss zu leisten hat.

### **3.6.2 Die Kosten des Gerichts**

Bei Gericht werden jedes Jahr Kosten für das Verfahren fällig. Dabei werden auch jene Jahre mit berechnet, in die das Beschlagnahme- und Aufhebungsdatum fällt. Die zu zahlende Jahresgebühr beträgt mindestens 100 €<sup>84</sup> In den Jahren, in welche das Beschlagnahme- oder Aufhebungsdatum fällt, wird eine Gebühr in Höhe von 50 € berechnet. Die fällige Jahresgebühr wird mit einem Gebührensatz von 0,5 berechnet. Die Kosten dieser Jahresgebühr richten sich nach den jährlichen Einnahmen des zwangsverwalteten Objektes, also aus allen Bruttoeinnahmen aus Vermietung und Verpachtung, Verkauf von Erzeugnissen und weiteres. Kann die Gebühr nicht aus den Einnahmen bestritten werden, muss der Antragsteller für diese Kosten aufkommen. Zusätzlich zu der Gebühr werden die Beträge des Gerichtes für etwaige Zustellungen für Termine oder Anordnung berechnet.<sup>85</sup>

### **3.6.3 Anfallende Kosten beim Verwalter**

#### **3.6.3.1 Kosten der allgemeinen Verwaltung**

Alle Kosten, die zu den allgemeinen Bürokosten des Zwangsverwalters für eine angemessene Verwaltung zählen, sind mit der Vergütung beglichen. Dazu gehören die Büromiete mit Nebenkosten, Buchführung, Büroausstattung und auch das Personal, welches für die Zwangsverwaltung eingesetzt wurde.<sup>86</sup>

---

<sup>84</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 218.

<sup>85</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 220.

<sup>86</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 221.

Unter die generellen Ausgaben für die Aufwendungen des Verwalters können mehrere Aspekte zählen, welche für eine ordnungsgemäße Ausübung seiner Pflichten von Nöten sind. Entsprechende Kosten spiegeln sich in den Ausgaben für Versicherungen, Instandhaltung, Steuern, Sozialabgaben und weiteres wieder.

Fallen besondere Dienstaussgaben, wie Reisekosten oder eigens für diese Zwangsverwaltung eingestelltes Personal an, werden diese Ausgaben nur gegen Nachweis erstattet.

### **3.6.3.2 Versicherungen des Grundstücks**

Bei der Versicherung des Grundstückes und des Objektes ist der Zwangsverwalter auf Unterlagen vom Schuldner oder vom Gläubiger angewiesen. Sobald der Zugang des Anordnungsbeschlusses auf Zwangsverwaltung beim Schuldner oder Gläubiger erfolgt ist, gibt es eine Frist von 14 Tagen, in der beide Zeit haben, dem Zwangsverwalter entsprechende Unterlagen zukommen zu lassen, um den Versicherungsschutz des Grundstückes nachzuweisen.<sup>87</sup> Des Weiteren muss der Gläubiger die Kostendeckung schriftlich mitteilen. Die Erhebung dieser Frist ist in mehreren Hinsichten sinnvoll. Zum einen haben Schuldner und Gläubiger Zeit, alle Unterlagen ordnungsgemäß und vollständig vorzulegen und zum anderen werden somit häufig „Doppelkosten“ für Versicherungen vermieden. Verstreicht diese Frist, ist der Verwalter dazu angehalten, sofort eine Versicherung abzuschließen. Wichtig ist es hierbei, dass ein Abschluss für Feuer, Wasser und Sturmschäden sowie eine Gebäude-Haftpflichtversicherung erfolgt. Gibt es bereits vorhandene Versicherungen, ist es auch fraglich, ob die vorhandene Versicherungsgesellschaft die Versicherung aufrecht erhält und das Risiko für das Grundstück weiter trägt, auch wenn der Verwalter rückständige Beiträge nicht begleichen darf. Die Versicherung kann den Verwalter nicht für Vertragsverletzungen des Schuldners haftbar machen. Der Zwangsverwalter sollte auch dies der zuständigen Versicherung umgehend aufzeigen.<sup>88</sup>

### **3.6.3.3 Die Betriebskosten**

Alle Betriebskosten, speziell Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Müllabfuhr, muss der Verwalter bezahlen, gegebenenfalls auch aus Gläubigervorschüssen, wenn sie in die Zeit seiner Tätigkeit fallen. Es gibt einige wenige Bundesländer in Deutschland bei denen solche Kosten den öffentlichen Lasten zugeordnet werden.

### **3.6.3.4 Kosten der Steuern und Abgaben**

Der Zwangsverwalter muss aus den Einnahmen die gesetzliche Umsatzsteuer bezahlen, soweit diese anfällt. Eine Steuerschuld des Schuldners ist für ihn nicht von Bedeu-

---

<sup>87</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 225.

<sup>88</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 227.

tung und er ist auch nicht verpflichtet, in irgendeiner Form eine Bilanz für den Schuldner zu erstellen. Hat der Verwalter aufgrund der Verwaltung Verträge geschlossen, muss er ebenfalls Steuern darauf zahlen. Sind Personen zur Unterstützung angestellt, muss er die dafür fälligen Sozialversicherungsbeiträge leisten.

### **3.6.3.5 Erhaltung und Verbesserung des Grundstückes**

Die Erhaltung und Verbesserung des Grundstückes spielt eine nicht unerhebliche Rolle im Zwangsverwaltungsverfahren. Der Zwangsverwalter ist durch den § 152 ZVG dazu verpflichtet, dass das Grundstück in seinem Bestand erhalten wird und nichts einer ordnungsgemäßen Benutzung im Wege steht.<sup>89</sup> Dazu muss der Verwalter die notwendigen Reparaturen vornehmen lassen, auch eventuell angeordnete Sicherheitsreparaturen.

Gehen die Reparaturen über das gewöhnliche Maß hinaus, muss der Zwangsverwalter die Reparaturabsichten beim zuständigen Gericht bewilligen lassen.<sup>90</sup> Von solchen nicht gewöhnlichen Instandsetzungen ist die Rede, wenn die Kosten über 15% des Verkehrswertes liegen.<sup>91</sup> Hierbei ist nicht das Gericht zur Ermittlung des Verkehrswertes verpflichtet, sondern der Zwangsverwalter.

Die Wertschätzung sollte dabei nicht durch enorme Kosten herbeigeführt werden.

Es sollte versucht werden, verwertbares Material beim Schuldner oder in Gerichtsakten zu finden.

Letztendlich wird der Verwalter Verbesserungen nur vornehmen, wenn sich daraus ein wirtschaftlicher Nutzen zum Beispiel bei der Vermietung ziehen lässt. Das Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen sollte dabei ausgewogen sein. Natürlich kann der Verwalter auch zu einer Verbesserung durch Gerichtsbeschluss verpflichtet sein.

## **3.7 Die Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens**

### **3.7.1 Die Aufhebung durch den Gläubiger**

Grundsätzlich kann der Gläubiger eine Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens bewirken. Dabei ist er jedoch auf das Gericht angewiesen. Eine Beendigung der Beschlagnahme im Verfahren wird die Antragsrücknahme des Gläubigers und ein dazu festgesetzter Beschluss durch das Vollstreckungsgericht benötigt. Dieser Beschluss muss gleichzeitig eine rechtsaufhebende Wirkung besitzen. Eine Aufhebung wird erst

---

<sup>89</sup> Vgl. § 152 Abs. 1 ZVG.

<sup>90</sup> Vgl. § 10 Abs. 1 Ziffer 5 ZwVwV.

<sup>91</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 235.

dann wirksam, wenn die Zustellung an den Schuldner erfolgte.<sup>92</sup> Das Gericht sollte hierbei eine schnellst mögliche Zustellung veranlassen, da eine Aufhebung des Verfahrens eine große wirtschaftliche Bedeutung für den Schuldner haben kann. Auch an den Gläubiger muss eine Zustellung erfolgen. Dem Zwangsverwalter wird dies meistformlos mitgeteilt. Mit Zustellung des Aufhebungsbeschlusses wird die Beschlagnahme beendet.

Die bewirkte Aufhebung durch den Gläubiger zieht mehrere Punkte der Nacharbeit nach sich. Der Verwalter darf die Verwaltung des Grundstückes erst einstellen, wenn ihm das Datum des Aufhebungsbeschlusses und der erfolgten Zustellung durch das Gericht mitgeteilt wurde.

Ab dem Zeitpunkt handelt der Verwalter nicht mehr gegenüber dritten Personen und hat die Aufgabe, wenn vorhanden, die Mieter und Pächter über die Aufhebung zu informieren. Ist es einem Schuldner, aufgrund der Kürze zwischen Antrag auf Aufhebung und dem tatsächlichen Aufhebungsdatums unmöglich, wichtige und erforderliche Maßnahmen in Bezug auf das Grundstück vorzunehmen, ist der Zwangsverwalter noch in der Pflicht, diese Aufgaben zu erledigen.

Grundsätzlich wird der Verwalter keine Zahlungen mehr vornehmen, die dem vorhandenen Teilungsplan entsprechen. Wenn er noch Geld zur Verfügung hat, wird er Auslagen begleichen, die aus der Verwaltungstätigkeit stammen und für noch offene Rechnungen eine Rücklage bilden. Es kann auch eine Absprache mit dem Gericht erfolgen, in der geklärt wird, ob für Gerichtskosten, welche nicht durch geleistete Vorschüsse verrechnet werden konnten, ebenfalls eine Rücklage gebildet wird.

Nach Behandlung der wesentlichen Punkte erstellt der Zwangsverwalter eine Schlussrechnung. Gleichzeitig erstellt er einen Antrag mit der Festsetzung seiner Vergütung und der zusätzlich angefallenen Ausgaben während seiner Tätigkeit. Beides sendet er mit der Bestallungsurkunde und dem Anordnungsbeschluss an das Gericht. Sind keine ausreichenden liquiden Mittel für die Begleichung aller Verbindlichkeiten, welche durch die Verwaltung und die Vergütung des Verwalters entstanden sind, vorhanden, muss der Gläubiger die Differenz leisten.

### **3.7.1.1 *Teiltrücknahme durch einen Gläubiger***

Es ist möglich, dass der Gläubiger in seiner Antragsrücknahmeerklärung Gegenstände benennt, die weiterhin der Zwangsverwaltung unterliegen sollen. Wichtig ist hierbei, dass es sich auch um tatsächlich beschlagnahmte Gegenstände handelt. Wird zum Beispiel durch den Gläubiger in mehrere Grundstücke vollstreckt, kann er veranlassen,

---

<sup>92</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 352.

dass die Vollstreckung in ein Grundstück aufgehoben wird und das verbleibende weiterhin zwangsverwaltet wird.

Das Gericht muss nur den Aufhebungsbeschluss dahin gehend beschränken, dass die im Gläubigerantrag bezeichneten Gegenstände auch weiterhin der Vollstreckung unterliegen. Es ist jedoch auf genaue Formulierung zu achten, um Fehler zu vermeiden.

### **3.7.1.2 Besonderheit bei mehreren Gläubigern**

Treten mehrere Gläubiger auf, die gegen einen Schuldner vollstrecken, kann einer von ihnen seinen Antrag zurücknehmen. Dieser Sachverhalt wird dann so behandelt, dass nicht die gesamte Vollstreckung durch das Gericht aufgehoben wird, sondern nur das Verfahren des zurückgetretenen Gläubigers. Eine weitere Auszahlung gemäß dem Teilungsplan an diesen Gläubiger erfolgt nicht mehr. Das Gericht wird dies mit dem Aufhebungsbeschluss dem Gläubiger zustellen.

Wurde durch den Gläubiger ein Vorschuss geleistet, ist es dem Zwangsverwalter untersagt, weiterhin von diesem Vorschuss Kosten für eventuelle Aufwendungen zu begleichen.<sup>93</sup> Ist der Verwalter auf diese Mittel angewiesen, kann ein anderer Gläubiger zu einer Vorschussleistung aufgefordert werden. Grundsätzlich hat der vom Verfahren zurückgetretene Gläubiger Anspruch auf Auszahlung des Restbetrages seines geleisteten Vorschusses. Der Verwalter kann durchaus seine Vergütung und die Auslagen der Gerichtskosten mit dem Vorschuss verrechnen. Sieht das Gericht für die sofortige Verrechnung keinen Anlass, ist der Vorschuss bis zur Jahresendrechnung einzubehalten.

### **3.7.2 Fehlende Vorschusszahlungen**

Oft ist es der Fall, dass die Einnahmen, welches das Grundstück aus Vermietung und Verpachtung erwarten lässt, die anfallenden Aufwendungen bei der Betreibung einer Zwangsverwaltung nicht decken können. Der Verwalter muss abschätzen, wie hoch die zusätzlichen Kosten für eine ordnungsgemäße Vollstreckung wären und diese bei Gericht anzeigen. Das Gericht wird daraufhin die Gläubiger zu einer angemessenen Vorschusszahlung mit einer Frist auffordern. Es ist nicht ungewöhnlich das Gläubiger sofort mit Anordnung eine Vorschusszahlung leisten müssen.

Der § 161 ZVG besagt, dass, wenn eine angeordnete Frist zur Zahlung eines Vorschusses verstreicht, das Gericht die Aufhebung des Verfahrens veranlassen kann.<sup>94</sup> Diese Frist beinhaltet jedoch noch ein kleines Zeitfenster für den Gläubiger. Leistet er

---

<sup>93</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 365.

<sup>94</sup> Vgl. § 161 Abs. 3 ZVG.



nicht innerhalb der Frist aber noch vor Anordnung des Beschlusses, kommt es nicht zur Aufhebung des Verfahrens.

Treten mehrere Gläubiger auf, kann das Gericht unterscheiden, ob es alle, nur einen Teil oder nur einen Gläubiger zur Zahlung von Vorschüssen auffordern. In der Praxis werden meist die Gläubiger belastet, die das größte Interesse am Verfahren haben. Wenn nur einer seinen Zahlungspflichten nicht nachkommt, wird das Verfahren auch nur ihm gegenüber aufgehoben. Für die anderen, welche pflichtgemäß geleistet haben, wird das Zwangsverwaltungsverfahren fortgesetzt.

### **3.7.3 Der Gläubiger erlangt Befriedigung**

#### **3.7.3.1 *Befriedigung durch das Verfahren***

Erlangt der Gläubiger durch Zahlungen, die vom Zwangsverwalter an den Gläubiger geleistet werden Befriedigung durch das Verfahren, muss eine Aufhebung erfolgen. Dies regelt der § 161 Abs. 2 ZVG. Der Verwalter muss beim zuständigen Gericht anzeigen, dass der Anspruch des Gläubigers beglichen wurde. Daraufhin erfolgt durch das Gericht eine Befragung des Gläubigers. Anerkennt oder bemängelt er die Befriedigung, muss angeordnet werden, dass die Aufhebung erst mit Rechtskraft wirksam wird. Der Zwangsverwaltungsvermerk kann somit erst mit Rechtskraft gelöscht werden.<sup>95</sup>

#### **3.7.3.2 *Gläubiger erlangt Befriedigung außerhalb des Verfahrens***

Der Zwangsverwalter ist in der Pflicht, sobald er von der Befriedigung des Gläubigers durch diesen erfährt, dies bei Gericht anzuzeigen. Der § 161 Abs. 2 ZVG erlangt hierbei keine Anwendung. Vielmehr kommt es zur Aufhebung des Verfahrens, indem der Gläubiger seinen Antrag zurückzieht. Sieht sich der Gläubiger jedoch nicht in der Lage eine Antragsrücknahme einzuleiten, kann der Schuldner über den § 767 ZPO Klage einreichen.

---

<sup>95</sup> Vgl. Deprés/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 374.



## **4 Problemanalyse zwangsverwalteter Objekte**

Der Autor setzt sich in Kapitel 4 mit spezifischen Problemen von zwangsverwalteten Objekten auseinander. Dabei geht er nur auf ausgewählte Konfliktbereiche ein. Anhand von fundierten Analysen sollen Lösungsvorschläge erarbeitet werden.

### **4.1 Der Zustand von Grundstücken und Objekten in der Zwangsverwaltung**

In der Zwangsverwaltung ist es selten der Fall, dass Grundstücke und Objekte, welche der Anordnung auf Zwangsverwaltung unterliegen, in einem respektablen Zustand in Besitz genommen werden können. Der Verwalter muss sich ein ausführliches Bild bei der Inbesitznahme über die äußere sowie innere Beschaffenheit machen. Dies ist deshalb wichtig, weil dabei erste Schäden oder größere Mängel festgehalten werden und diese in der darauffolgende Planung beachtet werden können. Ebenso ist die Umgebung des Grundstückes entscheidend. Eine Auseinandersetzung mit den vorhandenen strukturellen Eigenschaften ist für Vermietungsaktivitäten genauso wichtig wie die Bewertung des Gebäudes. Zukunftsbezogene Maßnahmen können unter Berücksichtigung derartiger Faktoren durch den Zwangsverwalter gezielter geplant werden.

#### **4.1.1 Anforderungen des Objektes**

Grundstücke und die dazugehörigen Objekte bilden in Verbindung mit deren Zustand eine wichtige Grundlage für die Verwaltung durch den Zwangsverwalter. Ihre Qualität, bestimmt in hohem Maße die Möglichkeiten des Verwalters in Hinblick auf Vermietung und Höhe der zu erzielenden Erträge. Ist das Grundstück oder Objekt in einem schlechten Zustand, wird es für den Verwalter schwieriger sein, wenn ein Leerstand herrscht, das Objekt voll zu vermieten. Des Weiteren würden Kosten für eine notwendige Modernisierung oder Instandhaltung auflaufen.

Die Gebäudequalität lässt sich durch spezifische Ausstattungsmerkmale sowie der Beschaffenheit charakterisieren. Diese sollte der Zwangsverwalter kennen und in Hinblick auf Vermietbarkeit und zukünftige Kosten beurteilen. Im Folgenden sollen in einer Tabelle Ausstattungsdetails aufgezeigt werden, nach denen der Zwangsverwalter das Gebäude bzw. die Wohnung aufnehmen und bewerten kann. Auf die Beschaffenheit des Gebäudes soll im Punkt 4.1.2 eingegangen werden.

Die folgende Tabelle soll für die Aufnahme der wichtigsten Faktoren gelten. Zusätzlich können noch weitere Kriterien unter die Berücksichtigung fallen, welche jedoch vom jeweiligen Verfahren sowie dem Grundstücks- und Gebäudetyp abhängig sind.

**Tabelle 1: Ausstattungskriterien des Objektes**

<b>Ausstattungskriterien als Leitfaden für den Zwangsverwalter</b>		
Ausstattungsbereich	Unterscheidung nach	Bewertung
Beheizung	Fernheizung	
	Zentralheizung	
	Etagenheizung	
	Nachtstromspeicher	
	Einzelöfen	
Teilbewertung1:		
Bad, Toilette	vorhandene Anschlüsse	
	Fenster	
	Gäste-WC	
	Badewanne mit Dusche	
	nur Dusche	
	Fliesenbereich mit Angabe der Höhe	
Küche	Wandbereich gefliest	
	Einbauküche	
	Bodenbelag	
	Fenster	
	externe Entlüftung	
Grundriss / Raumaufteilung	Wohnraumhöhe	
	Zuschnitt allgemein	
	Aufteilung der Räume	
	gefangene Räume, wie Durchgangszimmer	
Teilbewertung 2:		
Zusätzliche Räume	Trockenraum und Kellerraum	

	Dachboden	
	separate Zugänge	
Balkon, Terrasse, Garten	Balkon	
	Terrasse	
	Gartennutzungsmöglichkeit	
Teilbewertung 3:		
Sonstige Ausstattung	Rollläden an den Fenstern spezielle Verglasung der Fenster,	
	Wärmedämmstandard	
	Kabelanschluss- oder Satellitenanschluss	
	Gegensprechanlage	
	Sicherheitsausstattung wie Türspion	
	Art der Verlegung der Elektro-/Gas-/Wasserinstallation	
	Bodenbeläge	
Garagen / Stellplatz	Garage	
	Stellplatz	
	Parkmöglichkeit am Haus	
Teilbewertung 4:		
Gesamtbewertung:		

Quelle: Eigene Darstellung

Zur Anwendung der Tabelle 1 wird an dieser Stelle auf die Anlage Teil 2 „Anwendungshinweise zur Ausstattungstabelle“ verwiesen. In dieser Anlage ist die Vorgehensweise für den Umgang mit dieser Tabelle beschrieben.

Weiterhin muss der Zwangsverwalter neben den Ausstattungen auch den baulichen Zustand des Gebäudes betrachten. Es muss eine Einschätzung erfolgen, in deren Ergebnis ein Modernisierungs- oder Instandhaltungsbedarf aufgezeigt wird. In den seltensten Fällen wird ein einwandfreies Objekt vorgefunden.

### 4.1.2 Das Objekt in seiner gesamten Betrachtung

Neben den Ausstattungsdetails des Objektes spielt, die Beschaffenheit eine wichtige Rolle. Der Zwangsverwalter kann diesen Zustand jedoch nur gering beeinflussen. Er muss das Grundstück und Objekt so verwalten, wie er es vorfindet. Dennoch gibt dieser vorgefundene Zustand eine Richtung vor, welche sich auf die Verwaltung positiv oder negativ auswirken kann. Der Zwangsverwalter muss anhand einer Gebäudeanalyse die Qualität des Gebäudes beurteilen und Schäden sowie Mängel feststellen.<sup>96</sup> Genießt das Objekt eine hohe Attraktivität und ist es nicht verwahrlost, wird es in der Regel vom Leerstand nicht betroffen sein.

Trotz der Tatsache, dass der Verwalter diesen Faktor nicht sofort ändern kann, muss er sich mit der Objektattraktivität auseinandersetzen.

Zur Vereinfachung und Einschränkung des Aufwandes dieser Bewertung sollte sich der Zwangsverwalter auf die drei folgenden Kriterien der Objektattraktivität beschränken:

1. gebäudebezogene Faktoren
2. wohnungsbezogene Faktoren
3. vermietungsbezogene Faktoren

Bei den gebäudebezogenen Faktoren handelt es sich um die Gebäudegröße, die Gebäudeausstattung und die Gebäudebeschaffenheit. Für die Gebäudegröße ist relevant, wie viele Wohnungen und Geschosse das Objekt besitzt. Dadurch kann die maximale Auslastung festgestellt und die Vermietbarkeit bestimmt werden. Weiterhin kann es anderen baugleichen Objekten gegenübergestellt werden, um Defizite oder Vorteile zu bewerten. Auf die Gebäudeausstattung und deren Bedeutung in der Zwangsverwaltung soll an dieser Stelle nicht eingegangen werden.<sup>97</sup> Um die Gebäudebeschaffenheit zu ermitteln, hat es sich bewährt, diese vom Alter des Gebäudes abhängig zu machen. Jedoch findet dieses Kriterium in der Praxis für Altbauten nur noch selten Anwendung. Außer, wenn am Gebäude noch nie Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden. In der Regel jedoch wurde die Beschaffenheit durch genau jene Maßnahmen verändert. Kriterien können hierbei Veränderungen an der Fassade, dem Dach, der Heizungsanlage und andere sein. Die energetischen Anforderungen an das Gebäude dürfen an dieser Stelle nicht unberücksichtigt bleiben.

Als zweites Kriterium für die Gebäudeattraktivität, kommen die wohnungsbezogenen Faktoren zur Geltung. Ähnlich wie bei den Gebädefaktoren, wird die Wohnung differenziert nach ihrer Größe, der Ausstattung und der Beschaffenheit betrachtet. Die Größe der einzelnen Wohnungen spielt in der Vermietbarkeit eine große Rolle. Jedoch

---

<sup>96</sup> Vgl. Schulte/Isenhöfer/Väth, Immobilienökonomie, 2005, S. 395.

<sup>97</sup> Vgl. Kapitel 4, Punkt 4.1.1.

lässt sich dies nicht verallgemeinern, da es zusätzlich auch auf die Lage ankommt und welche Mieterschicht dort hauptsächlich wohnhaft ist. Eine gute Raumaufteilung und Nutzungsmöglichkeit spielt ebenso mit in die Vermietbarkeit hinein. Der Zwangsverwalter muss einschätzen, für wen die leer stehende Wohnung geeignet ist, um einen Auszug zu verhindern und den Mieter an das Objekt zu binden. Die Wohnungsausstattung nimmt eine wichtige Position bei der Vermietung ein. Je besser die Ausstattung, desto mehr Zuspruch wird es geben. Des Weiteren lässt sich dadurch die Wohnung viel besser am Markt platzieren und der Zwangsverwalter kann sich eventuell erlauben, die Mieter auszusuchen. Auf genaue Kriterien der Wohnungsausstattung soll an dieser Stelle auf den Punkt 4.1.1 verwiesen werden. Die Wohnungsbeschaffenheit lässt sich auch hier vom Alter, dem Modernisierungsstand und der energetischen Beschaffenheit ableiten. Das Alter einer Wohnung kann von der Errichtung des Gebäudes abweichen, wenn eine Wohnung nachträglich fertiggestellt oder errichtet wurde.

Vermietungsbezogene Faktoren lassen sich in Mieterträge, der Leerstandquote und den Mietsteigerungspotenzialen unterscheiden. Bei den Mieterträgen muss der Zwangsverwalter sich einen Überblick über die Einnahmen verschaffen. Das heißt, er listet auf, wie viele Wohnungen vermietet sind und welche Erträge sich daraus erwarten lassen. Gegebenenfalls vergleicht er die Mieten mit ähnlichen Objekten und erfährt, ob die Mieten zu hoch oder zu niedrig angesetzt sind. Daraus kann er eine eventuell vorhandene Leerstandsquote ableiten. Diese hat ebenfalls Einfluss auf die Gebäudeattraktivität. Herrscht ein dauerhafter Leerstand, könnten Mietinteressenten abgeschreckt werden. Für die Untersuchung von Leerstand kann auch wieder ein Vergleich mit ähnlichen Objekten mit anschließender Auswertung erfolgen. Das Mietsteigerungspotenzial kann der Zwangsverwalter nur realisieren, wenn er unter der ortsüblichen Miete liegt oder besondere Ausstattungen vorliegen. Selbst dann muss er untersuchen, ob er einen Leerstand mit der Erhöhung der Miete riskiert. Dazu muss er die Marktlage kennen, um eine überflüssige Erhöhung auszuschließen.<sup>98</sup>

Diese drei Faktoren für die Gebäudeattraktivität sollten Richtlinien für den Zwangsverwalter sein. Sein Vorgehen muss der Verwalter vom Verfahren und dessen Größe abhängig machen.

Dass er hierbei nicht jedes Detail beachten kann, schließt schon die Tatsache aus, dass es nicht die Hauptaufgabe des Zwangsverwalters ist, das Grundstück und Objekt komplett zu bewerten.<sup>99</sup> Die Aufwendungen sollten so vom Verwalter betrieben werden, dass diese für seine interne Planung ausreichend sind und er dadurch seine Verwaltung optimiert. Eine vollständige Bewertung lässt der zeitliche Rahmen, den der Zwangsverwalter und sein Personal besitzen, nicht zu.

---

<sup>98</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 557.

<sup>99</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 235.

### 4.1.3 Einfluss des Standorts auf die Vermietbarkeit

Im Folgenden sollen die Mikrostandortkriterien, die einen Einfluss auf die Zwangsverwaltung nehmen können, dargestellt werden: „Der Mikrostandort charakterisiert das Grundstück, auf dem die Immobilie steht sowie das unmittelbare Umfeld.“<sup>100</sup> Es wird an dieser Stelle nur auf den Mikrostandort eingegangen, weil dieser die Vermietung in der Zwangsverwaltung am meisten beeinflusst. Auf eine ausführliche Standortanalyse soll nicht eingegangen werden, da der Zwangsverwalter bei dieser Thematik in einer Position ist, in der er keinen Einfluss nehmen kann. Er wird als Zwangsverwalter für ein bestimmtes Objekt bestellt. Die Lage ist somit festgeschrieben. Dennoch muss er sich ein Bild machen, wie der Mikrostandort seine Vermietungsaktivitäten beeinflusst. Nach dieser sollte er seine Erwartungshaltung lenken. Er muss sich bewusst sein, dass Standortdefizite einer Immobilie in jedem Fall ein Nachteil in der Vermarktung darstellt.<sup>101</sup> Des Weiteren heißt es: „[...] die aufwendigste Immobilie wird an einem ungünstigen Standort schnell zum Problemobjekt.“<sup>102</sup>

Liegt das Grundstück oder Objekt in einem Gebiet, welches eine ordnungsgemäße und aussichtsreiche Verwaltung beeinflusst, bleiben dem Verwalter wenige Mittel, um dem entgegen zu wirken. Die Kriterien, die nachfolgend angesprochen werden, beziehen sich auf grundlegende Faktoren.

Zum einen wird der Standort durch den städtebaulichen Charakter beeinflusst. Also ob das Objekt in einem Gebiet liegt in dem die Bebauungsdichte sehr hoch ist oder eher eine aufgelockerte Bebauung herrscht. Gibt es eine Vielzahl von Hochbauten oder mehr mittelgroße Mehrfamilienhäuser oder handelt es sich um eine Einfamilienhaus-siedlung. Die Attraktivität der Lage kann weiterhin durch auffällige Bauten in der näheren Umgebung beeinflusst werden. Ein typisches, die Stadt kennzeichnendes Gebäude wirkt sich besser auf die Lage aus, als ein Industriegelände. Ebenfalls nehmen Grün- und Parkanlagen erhöhten Einfluss auf Lagewertigkeit und die damit verbundene Be-haglichkeit.

Die soziale Struktur bestimmt ebenso die Standortqualität.

In der folgenden Tabelle 2, werden grundlegende Mikrostandortfaktoren und deren Einfluss auf die Vermietung aufgeführt. Dabei erfolgt eine Auflistung nach harten und weichen Mikrostandortfaktoren. Sie sollen einen groben Überblick geben und es dem Zwangsverwalter ermöglichen, eine schnelle sachliche Bewertung durchführen zu können.

---

<sup>100</sup> Wellner, Skript Immobilienmarketing, 2006/2007, S. 62.

<sup>101</sup> Vgl. Schulte/Isenhöfer/Väth, Immobilienökonomie, 2005, S. 424.

<sup>102</sup> Schulte/Isenhöfer/Väth, Immobilienökonomie, 2005, S. 424.



Tabelle 2: Einfluss der Mikrostandortfaktoren

Der Mikrostandort und dessen Einfluss auf Vermietungsaktivitäten in der Zwangsverwaltung			
Weiche Standortfaktoren		Harte Standortfaktoren	
<p><b>Dienstleistung:</b> öffentlich-, medizinisch-, dienstleistungs- und kulturelle Versorgung</p> <p><b>Image:</b> Stadtviertel, Klientel, Nachbarn, „Ruf“ der Umgebung</p> <p><b>Lage:</b> Perspektiven, Nutzungsmöglichkeit, Ausblick</p> <p><b>Bauweise:</b> Qualität, Massenzbauweise</p>		<p><b>Struktur und Größe:</b> nähere Umgebung, Grundstück und Objekt.</p> <p><b>Natur:</b> Gelände, natürlich genutzte Flächen, Schaffung Naturanlagen.</p> <p><b>Infrastruktur:</b> Verkehrsanbindung regional/überregional, ÖPNV</p> <p><b>Grundstück/Objekt:</b> Attraktivität, Zukunftsaspekte</p>	
Einfluss		Einfluss	
positiv	negativ	positiv	negativ
<ul style="list-style-type: none"> <li>- kurze Wege zu Ärzten, Ämtern, Schulen</li> <li>- Gute Einkaufsmöglichkeiten</li> <li>- Freizeitangebote in der Nähe</li> <li>- ruhiges Stadtviertel</li> <li>- niedrige Kriminalität</li> <li>- seriöse Nachbarschaftsstruktur</li> <li>- Bauweise der Gebäude nicht einheitlich</li> <li>- positive Entwicklung der näheren Umgebung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- weite Entfernung von Beruf, Schule</li> <li>- schlechte Möglichkeiten für Einkaufen</li> <li>- schwierige soziale Schichten in dem Stadtgebiet</li> <li>- hohe Kriminalität</li> <li>- Plattenbauweise</li> <li>- viele leerstehende und Abriss gefährdete Objekte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstück mit Platz und gepflegten Erscheinungsbild</li> <li>- Objekt ist nicht verwahrlost und möglicherweise saniert</li> <li>- Grün- und Parkanlagen in der Nähe</li> <li>- Gute Verkehrsanbindung im Nah- und Überregionalverkehrsreich</li> <li>- gute dienstleistungs- und Grundversorgungsangebote</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sehr kleines Grundstück ohne Nutzfläche</li> <li>- starke Bebauung ohne Flora und Fauna</li> <li>- Unattraktivität des Objektes</li> <li>- schlechte bis gar keine Verkehrsanbindung</li> <li>- schlechte Aussichten auf Nutzung des Grundstück und Objektes</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Schulte/Isenhöfer/Väth, Immobilienökonomie, S. 423ff.

Durch die abgebildete Tabelle werden Faktoren verdeutlicht, welche in Verbindung mit der Vermietung von Grundstücken und Objekten in der Zwangsverwaltung stehen. Zum einen sind positive und zum anderen negative Einflüsse dargestellt. In welches Kriterium eine neu angeordnete Zwangsverwaltung fällt, kann vorher nicht gesagt werden. Positive Eigenschaften des Grundstückes und Objektes mit schlechter Lage sollten bei der Vermietung so platziert werden, dass das vorhandene negative Erscheinungsbild in den Hintergrund rückt.

Bei größeren Grundstücken und Objekten, speziell in Industrie- oder Gewerbeparks, wird es unumgänglich sein, den Makrostandort in die Standortanalyse einzubeziehen.<sup>103</sup>

## 4.2 Der Mieter in der Zwangsverwaltung

Der Mieter oder Pächter spielt in der Zwangsverwaltung eine wichtige Rolle. Da die Zwangsverwaltung darauf abzielt, dass der Gläubiger aus den Erträgen des Grundstückes und Objektes Befriedigung erlangt, wird dies in den meisten Fällen aus den Mieteinnahmen realisiert. Der Mieter wird durch den bestellten Zwangsverwalter über die Anordnung auf Zwangsverwaltung informiert.<sup>104</sup> Die Mitteilungspflicht des Verwalters geschieht auf dem Wege des Schriftverkehrs.<sup>105</sup> Zwar kommt es häufig vor, dass bei der ersten Begehung bzw. bei der Inbesitznahme Mieter angetroffen werden, welche dadurch auch informiert werden, aber alle Informationen und insbesondere Einzelheiten können nicht mündlich übermittelt werden. Der Zwangsverwalter ist außerdem durch die Zusendung eines Briefs bezüglich der Einhaltung seiner Informationspflicht abgesichert.

Die ersten Reaktionen der Mieter über die Anordnung auf Zwangsverwaltung lassen sich nicht pauschalisieren. Neben Ängsten vor Verlust des Wohnraumes bis hin zu „Was muss ich jetzt tun?“ sind alle Verhaltensformen zu erwarten. Wichtig ist es, dass der Zwangsverwalter dem Mieter mit dem ersten Anschreiben Unsicherheiten und Ängste nimmt bzw. vermeidet. Ebenso soll das Anschreiben allgemeine Informationen für den Mieter beinhalten und die Pflichten des Zwangsverwalters auszugsweise nennen, denn der Mieter ist nicht mit den Abläufen bzw. Gesetzgebungen der Zwangsverwaltung vertraut.

---

<sup>103</sup> Vgl. Schulte/Isenhöfer/Väth, Immobilienökonomie, 2005, S. 417.

<sup>104</sup> Vgl. § 4 ZwVwV.

<sup>105</sup> Vgl. Kapitel 3, Punkt 3.4.2, Der Schuldner als mittelbarer Besitzer.

### 4.2.1 Konflikte der Mieter

Wie schon erwähnt, herrscht oft Angst bei den Mietern darüber, wie es weitergehen soll. Gedanken kommen auf, dass man sich eventuell nach neuem Wohnraum umschauen muss. Andere Mieter wollen mit der Kündigung des Mietvertrages möglichen Problemen aus dem Weg gehen. Der Zwangsverwalter ist hierbei in der Pflicht, die Mieter aufzuklären, die Situation sachlich zu schildern und Lösungen zu zeigen. Das Ziel des Zwangsverwalters soll es sein, Kündigungen zu verhindern und einen damit verbunden Leerstand zu vermeiden.

Tritt ein Mieter mit der Absicht dem Verwalter gegenüber, dass er um seinen Wohnraum fürchtet, kann dieser ihm darlegen, dass die Mieter durch vorhandene Gesetze und Vorschriften innerhalb der Zwangsverwaltung geschützt sind. Bestehende Miet- oder Pachtverträge sind für den Zwangsverwalter stets wirksam und bindend, solange sie sich auf das Grundstück oder Objekt beziehen, welche der Anordnung auf Zwangsverwaltung unterliegen.<sup>106</sup> Hierbei ist jedoch zu beachten, dass der Miet- oder Pachtvertrag bereits vor der Beschlagnahme wirksam zustande gekommen sein muss.<sup>107</sup> Weiterhin ist der Verwalter dazu angehalten, dafür zu sorgen, dass die Nutzung in ihrer Art und Weise weitergeführt werden kann und keine Veränderungen vorgenommen werden, welche die Nutzung und die Vermietbarkeit beeinträchtigen würden.<sup>108</sup> Als aussagekräftiges Beispiel könnte man hier einen Umbau oder die Umnutzung von dauerhaft vermietetem Wohnraum in eine Gewerbeeinheit anführen. Auf dieser Grundlage können dem Mieter Verlustängste genommen werden.

Gleichzeitig setzt ein reibungsloser und konfliktfreier Kontakt zwischen dem Zwangsverwalter und dem Mieter voraus, dass der Verwalter eine Einsicht in die Mietverträge erlangen kann. Hieraus ergeben sich Vorteile für beide Parteien. Der Verwalter kann sich einen Überblick über die bestehenden Mietverhältnisse verschaffen und weiterführende Sonderregelungen, die zwischen dem Schuldner und Mieter getroffen wurden, besser einordnen und erkennen. Zu nennen wären hier zum Beispiel Sondernutzungsrechte im Gebäude, Ratenzahlung von Kautionen, Regelungen von Mängelbeseitigung und so weiter. Selten ist es der Fall, dass der Zwangsverwalter die notwendigen Mietverträge direkt vom Schuldner zugesandt bekommt. Zwar zählt der Mietvertrag nicht zum beschlagnahmten Zubehör, der Schuldner ist aber dennoch in der Pflicht ist, diesen an den Verwalter herauszugeben.<sup>109</sup> Sieht der Schuldner dies nicht ein, kann unter Umständen, die Herausgabe durch den Gerichtsvollzieher erzwungen werden. Ist der Schuldner nicht auffindbar und sind keine weiteren Unterlagen vorhanden, muss versucht werden, über die Mieter Einsicht in die bestehenden Mietverträge zu erlangen.

---

<sup>106</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 550.

<sup>107</sup> Vgl. § 152 Abs. 2 ZVG.

<sup>108</sup> Vgl. § 5 ZwVwV.

<sup>109</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 551.

Die Praxis zeigt, dass die meisten Mieter sich dabei kooperativ verhalten und Einsicht gewähren.

Für den bestellten Zwangsverwalter ist es wichtig, dass er in Erfahrung bringt, ob gegen einen der vorhandenen Mieter Mietrückstände bestehen.<sup>110</sup> Auch ausstehende Zahlungsverpflichtungen unterliegen der Beschlagnahme und müssen durch den Verwalter geltend gemacht werden. Um dies herauszufinden, könnte der Verwalter Zahlungsnachweise des Mieters als Grundlage nutzen. Wenn der Mieter eine Einsichtnahme verweigert, wird der Verwalter in seiner Vermutung, dass Rückstände existieren, bestärkt und seine weiteren Entscheidungen davon abhängig machen. Ist belegt, dass noch Zahlungen geleistet werden müssen, können diese durch Mahnungen oder Klage eingefordert werden. Begleicht der Mieter die Rückstände nicht fristgemäß, kann auf Basis des gesetzlichen oder vertraglichen Kündigungsrechts die Kündigung erfolgen.<sup>111</sup> Der Gläubiger kann in diesem Fall jedoch eine entscheidende Rolle einnehmen. Sollte er auf die Rechtsverfolgung gegen den Mieter verzichten, veranlasst der Zwangsverwalter weder Mahnbescheide noch Klage.<sup>112</sup>

Weiterhin können Spannungen zwischen dem Mieter und dem Zwangsverwalter durch eine geplante Mieterhöhung entstehen. Der Verwalter wird sich hierbei immer an der Marktsituation und wirtschaftlichen Lage orientieren. Generell sollte der Zwangsverwalter anfallende Erhöhungen geltend machen und durchsetzen, solange sie im gesetzlichen Rahmen liegen. Dazu ist es wichtig, dass der Verwalter hier wirtschaftlich sinnvoll und nicht zum Nachteil der erzielbaren Erträge handelt. Liegt das Grundstück und Objekt in einem Gebiet, in dem der Vermietungsstand auf einem hohen Niveau ist und ein Leerstand so gut wie nicht vorhanden ist, kann der Verwalter anders mit Mieterhöhungen umgehen, als wenn es eine hohe Leerstandquote gibt. In einem Gebiet mit niedrigem Leerstand ist es sinnvoll, eine gesetzlich gerechtfertigte Mieterhöhung durchzusetzen.<sup>113</sup> Wenn der Mieter aufgrund dessen seinen Wohnraum kündigt, wird der Zwangsverwalter keine Probleme haben, die Wohnung neu zu vermieten. Mit dem Risiko einer Kündigung sollte er sich dennoch auseinandersetzen und die Interessen des Gläubigers und Schuldner wahren.

Der Mieter muss sich bewusst sein, dass er sich trotz der gesetzlichen Vorschriften bewusst und ordnungsgemäß an die Rechte und Pflichten eines Mieters halten muss. Bei der Kündigung von bestehenden Mietverträgen hat der Verwalter dieselben Rechte wie der Eigentümer. Liegen Kündigungsgründe gegen einen Mieter vor, kann dieser fristgemäß auf gesetzlicher oder vertraglicher Grundlage gekündigt werden.

---

<sup>110</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 553.

<sup>111</sup> Vgl. § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB.

<sup>112</sup> Vgl. § 8 ZwVwV.

<sup>113</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 557.

### 4.2.2 Die Kautio

Der Autor behandelt in diesem Abschnitt, dass Problem Kautio in einem extra Punkt, da es spezielle und umfangreiche Vorschriften hierfür gibt.

Kautionen führen häufig zu einem Konflikt in der Zwangsverwaltung. Bevor jedoch auf dieses Problem näher eingegangen wird, soll der Begriff an dieser Stelle geklärt werden.

Kautionen sind Geldbeträge, welche zur Sicherung der Mietvertragspflichten durch den Mieter geleistet werden müssen. Der Mieter ist gesetzlich verpflichtet, diese Leistung als Mietsicherheit zu erbringen.<sup>114</sup> Dabei darf die vereinbarte Kautio jedoch nicht das Dreifache der monatlichen Kaltmiete übersteigen. Der Vermieter hat den gezahlten Betrag getrennt von seinem Vermögen, „[...] bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen [...]“.<sup>115</sup>

Der Mieter besitzt die Möglichkeit, die Summe im Ganzen oder in drei Monatsraten zu begleichen. Die Fälligkeit beginnt mit dem Beginn des Mietverhältnisses und nicht mit der Unterzeichnung des Mietvertrages. Die anfallenden Erträge aus der Verzinsung stehen dem Mieter zu, wobei die Parteien die Anlageform frei wählen können.<sup>116</sup>

Im Zwangsverwaltungsverfahren wird der Verwalter alles Mögliche versuchen, um vom Schuldner die fälligen Kautionen der bestehenden Mietverträge zu erlangen. In der Regel dürfte dies auch nicht problematisch sein, gesetzt den Fall, dass der Schuldner die Kautio so wie zuvor beschrieben nach § 551 Abs.3 BGB getrennt von seinem Vermögen angelegt hat.<sup>117</sup>

Wenn dem so ist, kann der Zwangsverwalter aufgrund des Anordnungsbeschlusses die Herausgabe der Kautio durch den Schuldner verlangen.<sup>118</sup> Liegt der Fall vor, dass der Schuldner die gezahlten Kautionen nicht ordnungsgemäß nach den gesetzlichen Bestimmungen angelegt hat, kann der Zwangsverwalter verlangen, dass er diese Geldbeträge zahlt. Dabei ist aber zu beachten, dass dafür ein neuer Titel auf Zahlung dieser Summe erforderlich ist. Der Anordnungsbeschluss ist zwar ausreichend um die Herausgabe zu verlangen, nicht aber für die Zahlung einer entsprechenden Geldsumme.<sup>119</sup> Bleibt die Zwangsvollstreckung auf Herausgabe der Kautio gegen den Schuldner ohne Ergebnis, bleibt dem Zwangsverwalter die Möglichkeit, den Schuldner zu einer Eidesstattlichen Versicherung vorladen zu lassen. Versichert der Schuldner zu diesem Termin an Eides Statt, dass er im Laufe des bestehenden Mietverhältnisses et-

---

<sup>114</sup> Vgl. § 551 Abs. 1 BGB.

<sup>115</sup> § 551 Abs. 3 BGB.

<sup>116</sup> Vgl. § 551 Abs. 3 BGB.

<sup>117</sup> Vgl. Hock/Mayer/Hilbert, Immobilienvollstreckung, 2005, RN 1595.

<sup>118</sup> Vgl. § 883 ZPO.

<sup>119</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 560.

waige rückständige Zahlungen des Mieters mit dessen Kautionsverrechnung hat, wird das Verfahren der Eidesstattlichen Versicherung nicht weitergeführt. Neben diesem Verfahren kann der Mieter auch auf dem Weg der Klage den Schuldner zur Zahlung der Mietkaution an den Zwangsverwalter auffordern. Umstritten bleibt, ob der Mieter, wenn der Verwalter die Kautionszahlung nicht erlangt, seine Miete auf Verrechnung mit der Kautionssumme zurückbehalten darf.<sup>120</sup> Angesichts der Tatsache, dass der Zwangsverwalter eine Rücklage für die fehlenden Kautionszahlungen bilden kann, wäre das Vorgehen des Mieters zu verneinen. Durch die „Neubildung“ der Kautionszahlung durch den Verwalter kann der Mieter die Sicherheit genießen, dass er bei einem möglichen Auszug aus dem Wohnraum zu seiner Kautionszahlung gelangen wird.

Des Weiteren hat der BGH im Jahre 2003 eine Leitsatzentscheidung zugunsten des Mieters gefällt.<sup>121</sup> Dabei wurde entschieden, dass der Zwangsverwalter eine fällige Kautionszahlung beim Auszug eines Mieters, an diesen zu leisten hat. Das Entscheidende hierbei ist, dass dies auch vorzunehmen ist, wenn der Zwangsverwalter die Kautionszahlung nicht vom Schuldner erlangt hat.<sup>122</sup> Somit wird dem Verwalter eine zusätzliche finanzielle Last bei der Bewirtschaftung des Grundstückes und Objektes auferlegt.

Es muss hierbei damit gerechnet werden, dass bei einer drohenden Kündigung des Wohnraumes, nicht nur ein Mietzahlungsausfall eintritt, sondern auch noch die zusätzlichen Kosten der Kautionszahlung anfallen. Bevor es jedoch zu einer Zahlung der Kautionszahlung kommt, muss der Mieter dem Verwalter darlegen, dass er zu Beginn des Mietverhältnisses die Geldsicherheit geleistet hat.<sup>123</sup> Dies kann in Form einer Quittung erfolgen. Oft ist es der Fall, dass ein ehemaliger Mieter, der das Mietverhältnis schon vor Anordnung der Zwangsverwaltung beendet hat, vom Schuldner keine Kautionszahlung zurück erhalten hat. Da dies vor der Anordnung geschehen ist, kann der alte Mieter keine Ansprüche gegenüber dem Zwangsverwalter auf Zahlung des Betrages geltend machen. Er wird sich damit abfinden müssen, dass er nicht mehr zu seiner gezahlten Geldsicherheit gelangt.

Bei dem Problem der Kautionszahlungen ist es auch wichtig, die Situation einer möglichen Zwangsversteigerung zu betrachten. Ein Ersteher des versteigerten Grundstückes und Objektes muss sich im Klaren sein, dass er einem Mieter seine ausstehende Kautionszahlung auch in dem Falle leisten muss, wenn er sie vom Eigentümer nicht erlangt hat.<sup>124</sup> Man könnte dies mit den Pflichten des Verwalters, in Bezug auf die Kautionszahlung innerhalb der Zwangsverwaltung gleichsetzen. Dem Ersten ist die Höhe einer derartigen Verbindlichkeit oftmals nicht klar. Gibt es viele Mietparteien in einem Objekt, für die in den meisten Fällen keine Kautionszahlung vom Schuldner zu erlangen ist, können die fehlenden

---

<sup>120</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 564.

<sup>121</sup> Vgl. BGH, Urteil vom 16. Juli 2003 - VIII ZR 11/03.

<sup>122</sup> Vgl. Hock/Mayer/Hilbert, Immobilienversteigerung, 2005, RN 1595.

<sup>123</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 568.

<sup>124</sup> Vgl. Hock/Mayer/Hilbert, Immobilienversteigerung, 2005, RN 1595.

Beträge schnell in die Tausenden gehen, wofür der neue Eigentümer im Falle mehrerer Kündigungen aufkommen muss. Da der Zwangsverwalter mit hoher Wahrscheinlichkeit den Schuldner bei Nichtzahlung der Kautions verklagen wird, ist es sinnvoll anzuordnen, dass die Beträge dann an den Ersteher ausgehändigt werden.<sup>125</sup> Der Mieter kann auch von dem neuen Eigentümer verlangen, dass dieser die Kautions neu anlegt.

Der Mieter kann mit seiner gesetzlich vorgeschriebenen und vorausgezählten Kautions innerhalb der Zwangsverwaltung immer wieder in Konflikt geraten, wenn der Schuldner gesetzwidrig mit diesem Betrag umgegangen ist und diesen nicht mehr aushändigen kann. Jedoch ist zu sagen, dass der Mieter durch die Gesetzeslage weitestgehend abgesichert ist, die Zahlung der ihm zustehenden Kautions von anderen Parteien wie dem Zwangsverwalter zu verlangen.

### 4.2.3 Der Neu-Mieter

Nicht immer findet ein bestellter Zwangsverwalter das Grundstück und Objekt voll vermietet vor. Gleichzeitig ist er dazu angehalten, Leerstand und drohenden Verlust von Mietzahlungen zu verhindern. Ebenfalls kann es der Fall sein, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht vermietet vorgefunden werden. Die Aufgabe des Zwangsverwalters ist es, neue Mietverträge abzuschließen bzw. Grundstücksflächen zu verpachten.<sup>126</sup> Damit soll ein Maximum an Erträgen aus der Zwangsverwaltung erwirtschaftet werden. Für den Verwalter kann diese Aufgabe viele Fragen aufwerfen, welche oft mit streitigen Ansichten für den Schuldner, wie auch für den Gläubiger behaftet, sein können.

Neben den hohen Erträgen, die erzielt werden sollen, muss sich der Zwangsverwalter der Tatsache stellen, was es für den Schuldner bedeutet, wenn der Verwalter neue Mietverträge abschließt und dadurch eine Aufhebung des Verfahrens abzusehen ist.<sup>127</sup> Des Weiteren wird es die Gläubiger interessieren, was für Mietverträge geschlossen werden und ob diese eine eventuelle Zwangsversteigerung in ihrem Erlös beeinträchtigen würden. Natürlich sind einer Neuvermietung auch positive Dinge für beide Parteien abzugewinnen. Bei einer Aufhebung des Verfahrens müsste sich der Eigentümer nicht selbst um die Vermietung kümmern und hätte ein Plus an Mieteinnahmen. Bei den Gläubigern wiederum kann es der Fall sein, dass etwaige Interessenten der Zwangsversteigerung viel Wert darauf legen, dass das Objekt komplett vermietet ist, weil es als Anlageobjekt dienen soll.

Konfliktpotenzial bietet sich auch dem Mietinteressenten. Anfangs wird es ihm nicht bewusst sein, um was für ein Objekt es sich handelt. Er sieht vorerst nur den für ihn

---

<sup>125</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 562.

<sup>126</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 568.

<sup>127</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 590.

interessanten Wohnraum. Natürlich muss er darauf hingewiesen werden, dass das Grundstück und Objekt der Zwangsverwaltung unterliegt. Steht schon fest, dass es einen Zwangsversteigerungstermin gibt oder eine eventuelle Aufhebung bevorsteht, wird auch dies mitgeteilt. Die wenigsten Mieter werden sich mit dieser Problematik auskennen. Dazu ist es wichtig, dass sie durch den Verwalter oder den beauftragten Makler zu den wichtigsten Punkten beraten werden. Der Interessent wird sich als Erstes mit den Fragen beschäftigen, was passiert, wenn er einen neuen Eigentümer bekommt oder der alte Eigentümer wieder in Kraft tritt. Die größte Angst besteht darin, dass bei einem Eigentümerwechsel sich grundlegende Sachen verändern werden, wie zum Beispiel Kündigung wegen Eigenbedarf, Erhöhung der Miete und so weiter. Generell ist festzuhalten, dass der neue wie auch der alte Eigentümer an die bestehenden Mietverträge gebunden ist. Außer, er kann durch Verstöße der Mieter gesetzliche und vertragliche Grundlagen zur Kündigung geltend machen. Die größte Gefahr einer zulässigen Kündigung durch den neuen Eigentümer besteht darin, dass dieser einen Eigenbedarf an der betroffenen Wohnung verlangen und auch durchsetzen kann.

In § 573 BGB heißt es, dass der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der ordentlichen Kündigung des Mieters hat, wenn er „[...] die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt [...]“.<sup>128</sup>

Bei einem Eigentümer, der selber eine Wohnung inseriert und zur Vermietung ausschreibt, braucht man in der Regel keine Angst haben, dass er eines Tages durch Eigenbedarf in diese Wohnung ziehen will. Der neue Eigentümer hingegen hat zwar mit Sicherheit das Objekt vor der Ersteigerung besichtigt und sich informiert, aber ob dieser eventuell in diesem Gebäude eine Wohnung für sich beanspruchen möchte oder nicht, bleibt meist offen. Die Möglichkeit von eventuellen Gesprächen mit Interessenten für die Ersteigerung können auch in Betracht bezogen werden. Dadurch kann man mit gezielten Gesprächen schon eventuelle Ziele eines möglichen neuen Eigentümers über den Gebrauch des Grundstückes und Objektes vorher aufzeigen.

Kommt es innerhalb der Zwangsverwaltung zum Abschluss eines Mietvertrages, müssen auch hier im Vorfeld wichtige Entscheidungen getroffen werden. Die Rechtslage bestimmt dabei, dass es außerhalb des § 575 BGB keine Möglichkeit gibt, um Mietverträge auf Zeit abzuschließen. Dabei erstreckt sich der § 575 BGB darauf, dass Verträge auf eine bestimmte Dauer nur abgeschlossen werden dürfen, wenn nach der Zeit:

- der Eigentümer die Räume für sich, für Familienangehörige, Angehörige seines derzeitigen Hausstandes nutzen will;<sup>129</sup>

---

<sup>128</sup> § 573 Abs. 2 Satz 2 BGB.

<sup>129</sup> Vgl. § 575 Abs. 1 Satz 1 BGB.



- der Vermieter die Räume in seiner Art und Weise zulässig verändern will, sie instand setzen muss und diese Maßnahmen durch ein etwaiges Mietverhältnis erschweren oder nicht ermöglichen würde;<sup>130</sup>
- einem Dienstleistungsverpflichteten die entsprechende Wohnung überlassen will.<sup>131</sup>

Außerhalb dieser Gesetzeslage laufen alle Mietverträge auf unbestimmte Dauer. Der Zwangsverwalter muss sich darüber hinaus auch im Klaren sein, dass er mit jeder Neuvermietung, einem der Beteiligten Schaden zufügen kann. Er muss sich zukünftige Sachverhalte vor Augen halten.

Eventuell hat der Schuldner bei einer möglichen Aufhebung ganz andere Interessen, das Objekt zu nutzen und ist nicht daran interessiert, dass das Objekt komplett vermietet ist. Der Zwangsverwalter würde einen enormen Konflikt herbeiführen, wenn er die Wohnung des Schuldners an Dritte weitervermietet. Den Schuldner wird es in dem Falle wenig erfreuen, dass sein Wohnraum einem für ihn Fremden zur Verfügung steht und es ist damit zu rechnen, dass er diesem die Wohnung wieder kündigen wird. Auch den Gläubiger, welcher auf eine Versteigerung des Grundstückes und Objektes drängt, kann eine Vermietung auf zwei Arten irritieren. Handelt es sich beispielsweise um ein Objekt mit wenigen oder nur einer Wohneinheit, ist davon auszugehen, dass der Erwerber bei der Versteigerung selber in das Objekt einziehen will. Eine zeitnahe Vermietung vor der Zwangsversteigerung wäre hierbei nicht hilfreich.

Der Zwangsverwalter darf aber grundsätzlich nicht auf Verlangen der Gläubiger einen Leerstand provozieren.<sup>132</sup> Ein Objekt mit mehreren Wohneinheiten hingegen wird oft als Anlageobjekt dienen. Wenn es voll vermietet ist und die Marktlage keinen Leerstand in der Zukunft erwarten lässt, wird solch ein Objekt einen hohen Erlös für den Gläubiger erzielen, der damit seine Ansprüche befriedigen kann.

Hat der Zwangsverwalter sich mit den genannten Problemen auseinandergesetzt und eine Einigung mit dem Mietinteressenten getroffen, kommt es zum Abschluss des Mietvertrages. Hierbei ist der Verwalter dazu verpflichtet, diese Verträge schriftlich mit den Mietern abzuschließen.<sup>133</sup> Des Weiteren trägt der Zwangsverwalter drei große Risiken gegenüber dem Mietinteressenten, gegen die er sich absichern muss. Ausschlaggebend hierfür ist der § 6 Abs. 2 der Zwangsverwalterverordnung.

Will der Mieter Ansprüche geltend machen, obwohl das Mietverhältnis erst nach dem Zuschlag und der Zwangsversteigerung begonnen hat, muss der Verwalter sich dage-

---

<sup>130</sup> Vgl. § 575 Abs. 1 Satz 2 BGB.

<sup>131</sup> Vgl. § 575 Abs. 1 Satz 3 BGB.

<sup>132</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 595.

<sup>133</sup> Vgl. § 6 Abs. 1 ZwVwV.

gen absichern.<sup>134</sup> Weiterhin kann der Fall auftreten, dass der Ersterer nach der Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung, nicht den vertraglichen Pflichten gegenüber dem Mieter nachkommt. Fordert der Mieter daraufhin Schadensersatz, muss sich der Verwalter auch hier im Vorfeld durch den Mietvertrag absichern.<sup>135</sup> Ebenfalls sollte er eine Vereinbarung treffen, die ihn von Schadensersatzansprüchen befreit, wenn der Ersterer gegenüber dem Mieter seinen Anspruch auf Sonderkündigung laut § 57a ZVG oder auch laut § 111 InsO geltend macht. Der Zwangsverwalter muss dem Mieter aufzeigen, dass er laut Zwangsverwalterverordnung dazu verpflichtet ist, sich gegen derartige Ansprüche abzusichern und ihm gleichzeitig auch die Angst nehmen, dass solche Fälle eintreten.

#### **4.2.4 Konzept für die Erstellung eines Erstbericht**

Im Folgenden soll ein Konzept entwickelt werden, welches dem Informationsdienst zwischen dem Zwangsverwalter und den bestehenden Mietern dienen soll. Die Praxis zeigt, dass eine hohe Transparenz zwischen dem Verwalter und den Mietern das Verständnis und den Ablauf des Verfahrens erleichtert. Das Konzept soll als Hilfestellung für den Zwangsverwalter und die Sachbearbeiter in der Kanzlei dienen. Es beinhaltet Anweisungen über die Erstellung und den Inhalt des Berichts. Dadurch soll eine schnelle Bearbeitung und ein einheitlicher Aufbau des Erstberichts gewährleistet werden. Das Konzept ist durch kurze Anweisungen gekennzeichnet und bietet Möglichkeiten für zusätzliche inhaltliche Ergänzungen.

#### **Konzept Erstbericht an die Mieter**

##### **Eingangsbemerkung:**

- Der Erstbericht an die Mieter erfolgt ungefähr zwei Monate nach der Inbesitznahme. Er ist nicht gleichzusetzen mit dem Erstanschreiben, welches nach sofortiger Anordnung der Zwangsverwaltung an die Mieter gesandt wird.
- Der Zwangsverwalter hat in dem Erstbericht als erstes das Verfahren genau zu bezeichnen. Dies kann als Deckblatt erfolgen oder als zentrale Überschrift ausgeführt werden.
- Die vorhandenen und vorher festgestellten Mieter sollen persönlichen benannt werden. Auf Bezeichnungen wie: „Sehr geehrter Mieter,...“ sollen verzichtet werden, dafür: „Sehr geehrte Familie Mustermann,...“.

---

<sup>134</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 602.

<sup>135</sup> Vgl. § 6 Abs. 2 Satz 2 ZwVwV.

**Aufbau des Erstberichts:**

Der Inhalt des Berichtes gliedert sich wie folgt:

1. Ziel des Berichtes
2. Der Verfahrensstand
3. Zwangsverwalter – Mieter Informationsverkehr
4. Maßnahmen des Zwangsverwalters
5. Schlussbemerkung

**Inhalt des Erstberichtes:****1. Ziel des Berichtes**

- Der Zwangsverwalter soll den Zielbereich des Berichtes kurz umrissen darstellen und die Absichten mit diesem Schreiben erläutern.
- Detaillierte Ausführungen müssen vernachlässigt werden.

**2. Verfahrensstand:**

- Es erfolgt eine genaue Bezeichnung des Verfahrens. Das zuständige Amtsgericht und das Aktenzeichen werden aufgeführt.
- Das Datum des Anordnungsbeschlusses sowie der betreibende Gläubiger werden zusätzlich durch Sie angegeben.
- Als Verwalter oder Sachbearbeiter bezieht man sich auf das Vorgehen nach der Bestellung als Zwangsverwalter. Dabei geht man auf die Übermittlung der Erstanschriften an die Mieter ein und hält dabei zusätzlich die zeitlichen Abschnitte fest.
- Es muss festgehalten werden, welche Informationen man als Zwangsverwalter von den Mietern verlangt hat und welcher Erfolg diesbezüglich zu jenem Zeitpunkt vorliegt. Beispiele sind hier Vorlage des Mietvertrages, Mängelanzeige, Mietrückstände usw.
- Bei guter Zusammenarbeit, sollte man sich bei den Mietern bedanken. Bei immer noch fehlenden Informationen muss der Mieter höflich und sachlich darauf hingewiesen werden.
- Zusätzliche, für den Zwangsverwalter aufzuführende Punkte, müssen sachlich und fachlich korrekt dargelegt werden.

### **3. Mietergespräche**

- Dieser Punkt sollte nur vom Zwangsverwalter bearbeitet werden, wenn tatsächliche Gespräche mit den Mietern stattgefunden haben.
- Gab es Gespräche zwischen dem Zwangsverwalter oder seinen Sachbearbeitern und den Mietern, soll der Inhalt abermals aufgeführt werden.
- Wurde jedoch ein schriftliches Protokoll für jede Partei festgehalten, kann in diesem Fall von Punkt 3 im Erstbericht abgesehen werden.
- Wichtig ist, dass keine Dopplungen von Gesprächen gegenüber dem Mieter aufgeführt werden, damit der Mieter nicht verunsichert wird.

### **4. Maßnahmen des Zwangsverwalters**

- Der Zwangsverwalter und dessen Sachbearbeiter sollen alle Maßnahmen, die bis zum derzeitigen Zeitpunkt vorgenommen wurden, der Reihe nach und übersichtlich auflisten.
- Es muss beachtet werden, dass nur Maßnahmen aufgelistet werden, welche den Mieter auch wirklich betreffen und für ihn von Interesse sein können. Er soll nicht unnötig mit Informationen versorgt werden, welche für ihn nicht zutreffen oder den Mieter in seiner Auffassung des Verfahrens behindern würden.
- Auflistung des Informationsaustauschs zwischen Zwangsverwalter und Mieter über, Mängelbeseitigung, Grundstücks- und Objektpflege, Vermietungsaktivitäten und so weiter.
- Es soll außerdem auch ein Ausblick auf zukunftsnahe Aktivitäten erfolgen.
- Über welche Maßnahmen der Zwangsverwalter informiert, muss er von dem jeweiligen Verfahren abhängig machen.

### **5. Schlussbemerkung:**

- In der Schlussbemerkung sollen weitere Punkte aufgeführt werden, die inhaltlich den aufgeführten Punkten nicht zugeordnet werden konnten.
- Es muss aufgeführt werden, wie sich der weitere Informationsdienst durch die Kanzlei gestaltet und in welchen zeitlichen Abständen weitere Berichte vorgeesehen sind.
- Soll es keine weiteren Berichte an die Mieter geben, ist dies ebenfalls aufzuführen.

### 4.3 Das Nutzungsrecht des Schuldners

Bei der Zwangsverwaltung kann der Fall auftreten, dass der Schuldner auf dem Grundstück oder im Objekt, welches der Anordnung der Zwangsverwaltung unterliegt, wohnhaft ist. Dabei hat er einen unmittelbaren Besitz. Das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung legt hierbei in Zusammenhang mit der Zwangsverwalterverordnung fest, dass der Schuldner seine Wohnung unter den folgenden Bedingungen unentgeltlich behalten darf. Zentrale Paragraphen sind der § 149 Abs. 1 ZVG in Verbindung mit dem § 5 Abs. 2 ZwVwV. Alle unentbehrlichen Räume, welche der Schuldner und sein dazugehöriger Hausstand benötigen, dürfen ihm nicht entzogen werden.<sup>136</sup> In der Praxis bedeutet dies jedoch nicht, dass er genau in dieser Wohnung bleiben muss.<sup>137</sup> Wenn der Zwangsverwalter eine Optimierung darin sieht, dass der Schuldner in eine andere angemessene Wohnung im Objekt ziehen kann und er die eigentliche Schuldnerwohnung anderweitig besser durch Vermietung verwerten kann, ist dies rechters. Dies könnte der Fall sein, wenn der Schuldner eine Wohnung hat, welche einen sehr großen Wohnraum aufweist und sie im erheblichen Maße die Grenzen der unentbehrlichen Räumlichkeit überschreiten würde. Dadurch würde auch gleichzeitig eine hohe Mietzahlung ausbleiben. Wenn der Zwangsverwalter aber den Schuldner in einer kleineren, aber angemessene Wohnung unterbringen würde, würde er zwar auch keine Miete bekommen, die große Wohnung aber zu einem ortsüblichen Mietzins vermieten können und damit die Erträge steigern. Bevor der Zwangsverwalter solch ein Vorhaben jedoch durchzusetzen vermag, sollte er den Gläubiger davon in Kenntnis setzen und dazu anhören sowie sich die Zustimmung des Gerichtes einholen.<sup>138</sup> Weiterhin kann der Schuldner von seinem Nutzungsrecht Gebrauch machen, wenn vor der Beschlagnahme seine Familie in dem Objekt wohnhaft war. Dann darf er auch dort noch einziehen. Eine Untervermietung von Räumen an andere Personen durch den Schuldner scheidet aus. Der Zwangsverwalter tritt an Stelle des Schuldners bei einem bereits bestehenden Mietvertrag mit Dritten. Zu beachten ist, dass sich das Wohnrecht letztendlich nicht nur auf den Schuldner beziehen lässt. Gibt es ein Mitglied des Hausstandes, welches schon vor der Beschlagnahme auch tatsächlich dort wohnte, kann es sich auf ein Wohnrecht stützen. Im rechtlichen Sinne würde man sich auch auf § 149 Abs. 1 ZVG beziehen. Kommt es zum Tod des Schuldners, müssen die Mitglieder seines Hausstandes die Wohnung nicht räumen.<sup>139</sup> Sie treten dann als Nachfolger in den Mietvertrag ein.<sup>140</sup> Damit ein Schuldner auch von seinem Wohnrecht Gebrauch machen kann, müssen das Grundstück und Objekt auch

---

<sup>136</sup> Vgl. § 149 Abs. 1 ZVG.

<sup>137</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 519.

<sup>138</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 519.

<sup>139</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 521.

<sup>140</sup> Vgl. § 563 BGB.

die erforderlichen Voraussetzungen erfüllen. Das heißt die Nutzungsart dient zum Wohnen. Für ein reines Gewerbeobjekt würde diese Regelung nicht zutreffen.<sup>141</sup>

Wie schon gesagt, wird dem Schuldner die unentbehrliche Wohnung ohne Zahlung einer Miete überlassen. Dies bezieht sich jedoch generell nur auf die Kaltmiete. Für seine Betriebskosten wie Gas, Wasser oder Strom muss der Schuldner die anfallenden Kosten bezahlen. Die Zahlung hat auch an den Zwangsverwalter zu erfolgen, es sei denn, dass der Schuldner immer direkt an die zuständigen Versorgungsunternehmen leistet. Hat der Schuldner entbehrliche Räume angemietet, muss er für diese ein komplettes Nutzungsentgelt begleichen. Oftmals gerät der Zwangsverwalter bei einer solchen Überlassung der Räume in Konflikt mit dem Schuldner. Oft ist es für den Verwalter nicht von Nutzen, wenn er dem Schuldner Räume entzieht, die nicht zum unentbehrlichen Teil gehören. Er wird diese Räume nicht weiter vermieten können. Überlässt er die Räume aufgrund eines vereinbarten Nutzungsentgeltes, welches der Schuldner aber nicht leistet, kann laut § 149 Abs. 2 ZVG dies als eine Gefährdung der ordnungsgemäßen Zwangsverwaltung gesehen werden. Ratsam ist es, durch das direkte Gespräch mit dem Schuldner, die Gründe einer Nichtzahlung in Erfahrung zu bringen. Es würde schon genügen, wenn in der Zukunft diese Räume für den Schuldner nicht mehr begehbar sind und ihm damit die Nutzung entzogen wird. Natürlich ist der Zwangsverwalter auch in der Lage, eine Räumung diesbezüglich zu beantragen oder auf dem Wege der Klage die ausstehenden Nutzungsentgelte einzutreiben. Letzteres ist aber nur sinnvoll, wenn die wirtschaftliche Lage des Schuldners so einzuschätzen ist, dass er eigentlich diese Nutzungsentschädigung leisten könnte.

### 4.3.1 Verlust des Nutzungsrechtes

Der zentrale Punkt der zum Verlust des Wohnrechtes des Schuldners führen kann, ist im § 149 ZVG geregelt. Es heißt: „Gefährdet der Schuldner oder ein Mitglied seines Hausstandes das Grundstück oder die Verwaltung, so hat auf Antrag das Gericht dem Schuldner die Räumung des Grundstücks aufzugeben.“<sup>142</sup>

Mit dem Inhalt dieses Gesetzestextes hat sich auch das Bundesverfassungsgericht auseinandergesetzt. Nachdem eine verfassungsrechtliche Beschwerde eingegangen war und sich das Bundesverfassungsgericht mit dem Fall beschäftigte, wurde entschieden, dass der § 149 Abs. 2 ZVG nicht verfassungsrechtlich bedenklich ist.<sup>143</sup> Gleichzeitig jedoch hat das Bundesverfassungsgericht festgelegt, dass es konkrete Pflichtverletzungen des Schuldners geben muss, damit eine Räumung der Schuldnerwohnung greifen kann. Zum einen muss eine derartige Vollstreckung aufgrund von Außenständen, hier der Geldforderung, erfolgen. Es wäre unzulässig wenn der Entzug

---

<sup>141</sup> Vgl. Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2009, RN 522.

<sup>142</sup> § 149 Abs. 2 ZVG.

<sup>143</sup> Vgl. BVerfG, 1 BvR 312/08 vom 07.01.2009.

des Nutzungsrechtes nur darauf gerichtet wäre, den Schuldner aufgrund einer bevorstehenden Zwangsversteigerung aus dem Objekt zu entfernen. Des Weiteren muss der Schuldner die Gefährdung der Vollstreckung auch für längere Zeit beeinflussen. Hat er in einem früheren Zeitraum schon für Konflikte gesorgt, kann dies zwar mit angezeigt werden, aber eine Berufung auf nur das frühere Vergehen wäre unzulässig. Ebenso sollte vor dem Antrag auf Räumung auch in Betracht gezogen werden, dass keine anderen Maßnahmen eine Gefährdung der Zwangsverwaltung verhindern konnten. Durch das Vollstreckungsgericht können auf Antrag des Gläubigers Maßregelungen an den Schuldner ausgesprochen werden, um eine Gefährdung abzuwenden, damit eine positive und ordnungsgemäße Verwaltung von statten gehen kann.<sup>144</sup>

Das Verhalten des Schuldners, welches zu einem Entzug seines Wohnraumes führen kann, kann mehrere Gründe haben. Generell kann er durch gesetzliche und vertragliche Verletzungen wie jeder andere Mieter auch gekündigt werden. Jedoch greifen auch noch weitere, speziell in der Zwangsverwaltung auftretende Verhaltensweisen des Schuldners, die in einem Verlust des Nutzungsrechtes enden können:

- Widerstand gegen die angeordnete Besitzergreifung durch den Zwangsverwalter durch Blockade oder Nichtöffnung der Türen;
- wenn er weiterhin die Mieten von bestehenden Mietern einzieht und diese verwertet;
- er seine ihm unentbehrlichen Räume nicht in einem ordnungsgemäßen Zustand hält und sie verwahrlosen lässt;
- negative Beeinflussung oder gar Bedrohung von Mietinteressenten, welchen die zur Vermietung leer stehenden Räume gezeigt werden;
- wenn er die vorhandenen Mieter tyrannisiert und ihr Mietverhältnis stört;

Der Schuldner muss auch für ein Fehlverhalten durch Mitglieder seines Hausstandes einstehen.

### 4.3.2 Fazit

Häufig wird in den Medien davon berichtet, dass es zu Auseinandersetzungen zwischen Schuldner und dem vollstreckenden Organ kommt. Sei es bei der Inbesitznahme oder der anhaltenden Zwangsverwaltung. Begründen lässt sich dies oft mit den Hintergründen einer solchen Anordnung und mit dem, was der Schuldner mit seinem Eigentum verbindet.

---

<sup>144</sup> Vgl. § 25 ZVG.

Lässt sich der Schuldner zu keinem Fehlverhalten hinreißen, ist der Verlust seines Wohnraumes unbegründet. Dieses Nutzungsrecht beherbergt aber gleichzeitig ein hohes Konfliktpotenzial für den Zwangsverwalter, den bestehenden Mieter und den Schuldner. Im Mittelpunkt des Konfliktes steht hierbei der Schuldner. Der Zwangsverwalter ist in erster Linie an einer ordnungsgemäßen Verwaltung interessiert. Der Verwalter hat dabei mehr Vorteile auf seiner Seite. Sollte der Schuldner die Vollstreckung behindern, beeinflussen oder sich einfach nicht an die vertraglichen und gesetzlichen Vereinbarungen halten, wird er sein Wohnrecht verlieren. Geht der Schuldner pflichtbewusst mit dem Sachverhalt um und ist er auf diese Wohnung angewiesen, wird er sich in seinem Verhalten anpassen. Der Verlust würde ihm weitere Probleme bereiten. Die Wohnungssuche und die Bezahlung der Miete würden ihn zusätzlich belasten. Des Weiteren weiß er nicht, ob das Objekt, von dem er noch Eigentümer ist, zwangsversteigert wird oder eine Aufhebung des Verfahrens zum Tragen kommt. Wichtig ist letztendlich der Umgang zwischen Zwangsverwalter und Schuldner. Konfrontationen und Auseinandersetzungen werden das Verfahren immer wieder beeinflussen und behindern.

### **4.3.3 Fallbeispiel Nutzungsrecht Einfamilienhaus**

Im Folgenden soll durch ein Fallbeispiel die Situation des Nutzungsrechtes eines Schuldners und das Beitreiben von Ansprüchen des Gläubigers dargestellt werden. Die Grundlage bildet dabei ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück.

#### **Eingangsbemerkung:**

Die Eheleute E haben 2001 ein Grundstück ohne Mitwirkung eines Kredits erworben. Im Jahr 2002 startete der Bau eines Einfamilienhauses, welcher Anfang 2003 abgeschlossen wurde. Für die Realisierung des Hausbaus wurde bei der Gläubigerbank G ein Kredit mit einer monatlichen Ratenzahlung aufgenommen. Nach Fertigstellung zogen E in das 120 qm große Einfamilienhaus mit dem gemeinsamen Kind ein.

Im Februar 2010 verlor die Frau von E ihre Arbeit. Die Raten für den Kredit konnten weiterhin beglichen werden. Im Juli 2010 wurde die finanzielle Belastung für E zu hoch, so dass die fälligen Raten nicht mehr gezahlt werden konnten. Nach mehrmaligen Versprechen der Familie E gegenüber G, die Raten aufbringen zu können, stellte G am 11. Oktober 2010 den Antrag auf Zwangsverwaltung bei dem zuständigen Amtsgericht. Die Inbesitznahme erfolgte daraufhin am 15. Oktober durch den bestellten Zwangsverwalter.

#### **Problemdarstellung:**

Den Schuldnern E wurden bei der Inbesitznahme die unentbehrlichen Räume für sich selber und das Kind laut § 149 Abs. 1 ZVG belassen. Der Zwangsverwalter versuchte, Familie E auch die weiteren entbehrlichen Räume gegen ein entsprechendes Nut-



zungsentgelt zu überlassen. Dies entsprach dem damaligen Stand einem Wohnraum von 30 qm und einem Hobbyraum von 20 qm. Der Zwangsverwalter verwies auch ausdrücklich darauf, dass dies die einzige Möglichkeit sei, Erträge aus der Vermietung zu erzielen, da er diese Räume nicht an andere Personen vermieten könne. Die Schuldner E bezahlten keine Kaltmiete für die überlassenen Räume,<sup>145</sup> mussten aber für die Nebenkosten aufkommen. Die in Anspruch genommenen Leistungen von den zuständigen Versorgungsunternehmen, wie zum Beispiel Gas, Wasser und Strom wurden von Familie E direkt bezahlt. Der Zwangsverwalter hielt in seinem Inbesitznahmebericht fest, dass er von Familie E für weitere Betriebskosten eine Vorauszahlung von 150 € monatlich fordert. Diese sollten zur Begleichung von Versicherungen für das Grundstück und Objekt dienen, wie Grundsteuer und weiteres. Diese festen Ausgaben beliefen sich auf 130 € im Monat. Der Zwangsverwalter hielt dadurch einen Überschuss von 20 € in seinem Bericht fest. Das Angebot des Zwangsverwalters, die entbehrlichen Räume zu nutzen, dafür aber ein Nutzungsentgelt zu bezahlen, wollten E annehmen. Jedoch legten sie offen dar, dass sie nicht in der Lage seien, die Miete für diese Räume aufbringen zu können, da monatlich kein Geld nach Abzug der Kosten für Lebensunterhalt übrig bliebe. Der Zwangsverwalter teilte dies dem Gericht und dem Gläubiger G mit. Daraufhin stellte G die Möglichkeit dar, dass Familie E für die Miete der zusätzlichen Räume Wohngeld oder Sozialhilfeleistung neben dem Arbeitslosengeld in Anspruch nehmen solle.

Familie E legte unter der Begründung, dass das Zwangsverwaltungsverfahren unter den gegebenen Voraussetzungen zweckwidrig sei, bei dem zuständigen Vollstreckungsgericht Beschwerde ein und forderte eine Aufhebung des Verfahrens.

### **Problemanalyse:**

Ein Gläubiger soll in einem Zwangsverwaltungsverfahren in erster Linie durch die erzielbaren Erträge befriedigt werden. In diesem Fall wurde das Einfamilienhaus den Schuldnern E überlassen. Eine Vermietung an dritte Personen und den damit verbundenen Mieteinnahmen kommt hier nicht in Frage. Somit kommen schon die ersten Zweifel über den Sinn dieser Zwangsverwaltung und der Zielverfolgung des betreibenden Gläubigers auf, außer G verfolgt offen die Zwangsversteigerung. Der Gläubiger G weiß, dass Familie E nicht in der Lage ist die fälligen Raten zu zahlen und erhofft sich mit der Anordnung auf Zwangsverwaltung eine Befriedigung. Dies würde aber nur geschehen, wenn Räume in dem Objekt oder weitere Gebäude auf dem Grundstück zur Vermietung bereit stünden, was hier aber nicht zutrifft. Der BGH hat mit einer Leitsatzentscheidung im April 2005 festgelegt, dass eine angeordnete Zwangsverwaltung nicht geeignet ist, wenn der Gläubiger keine Erträge aus der Verwaltung erwarten kann. Des Weiteren wurde entschieden, dass der Gläubiger nicht davon ausgehen kann, dass ein Schuldner eine Miete für zusätzlich überlassene Räume aufbringen

---

<sup>145</sup> Vgl. § 149 ZVG.

kann, wenn der Schuldner im Vorfeld die zu zahlenden Raten nicht begleichen konnte.<sup>146</sup>

Im Inbesitznahmebericht wurden die Aufwendungen der Familie E in Höhe von 150€ mit den Ausgaben des Zwangsverwalters gegenüber gestellt. Laut Verwalter würde sich ein „Überschuss“ von 20 € im Monat ergeben. Hierbei stellt sich die Frage, ob der Gläubiger G ein ernsthaftes Interesse an solch einer „Überschussmasse“ hat. Gleichzeitig ist zu entscheiden, ob der Sinn und Zweck der Betreibung einer Zwangsverwaltung im Hinblick auf die zu erwartenden Einnahmen gewahrt wird. Der Gläubiger würde aus dieser Masse keine Befriedigung erlangen können. Der BGH hat sich auch mit der Problematik beschäftigt, ob der Verwalter dazu berechtigt ist, von Familie E eine Vorauszahlung der in Höhe von 150 € aufgestellten Nebenkosten zu verlangen. Eine eindeutige Rechtsprechung gab es dazu zwar nicht, jedoch wurde dies durch den BGH als äußerst bedenklich festgehalten.<sup>147</sup>

Schwerpunkt in diesem Fall bietet der Sachverhalt, dass der Zwangsverwalter Familie E entbehrliche Räume in dem Objekt entzogen hat und diese ihm nur gegen ein Nutzungsentgelt überlässt. Dadurch könnten die Erträge in dieser Zwangsverwaltung erheblich gesteigert werden und die Ansprüche des Gläubigers G in besserem Maße befriedigt werden. Familie E sieht sich aber nicht in der Lage, diese Miete aufbringen zu können. Der Gläubiger sieht dabei die Möglichkeit, dass Familie E durch Beantragung eventueller staatlicher Fördergelder, wie Wohngeld oder weitere Sozialhilfe, eine Beanspruchung der Räume realisieren könne. Im folgenden Lösungsansatz soll aufgezeigt werden, wie sich der BGH mit dieser Situation auseinander gesetzt hat.

### **Lösungsansatz:**

Familie E hat ein berechtigtes Interesse die kompletten Räumlichkeiten zu nutzen und der Zwangsverwalter an deren Vermietung. Der BGH hat schon in einem Beschluss vom April 1992 festgelegt, dass dagegen nichts einzuwenden sei.<sup>148</sup> Gleichzeitig wurde jedoch ausgeführt, dass der Hintergrund, welcher hier die Bezahlung der Nutzungsschädigung für die entbehrlichen Räume ist, bei diesem Sachverhalt gewahrt sein muss. Das bedeutet, dass diese Regelung nur dann greifen sollte, wenn der Schuldner E das entsprechende Nutzungsentgelt auch aus eigenen Mitteln zahlen kann. Das trifft in diesem Fallbeispiel nicht zu. Die vorgetragene Möglichkeit des G die Realisierung der Miete durch staatliche Mittel finanziert, wurde ebenfalls durch den Beschluss des BGH entkräftet. In einer Leitsatzentscheidung vom 20.11.2008 wurde entschieden, dass die Zwangsverwaltung von einem auf einem Grundstück bebauten Einfamilienhaus nicht zulässig ist, wenn dem darin befindlichen Schuldner die entbehrlichen Räume überlassen werden und diese nur durch staatliche Unterstützung finanziert wer-

---

<sup>146</sup> Vgl. BGH, Beschl. v. 14. April 2005 - V ZB 5/05.

<sup>147</sup> Vgl. BGH, Beschl. v. 24. Januar 2008 - V ZB 99/07.

<sup>148</sup> Vgl. BGH, Beschluss vom 14. Mai 1992 – IX ZR 241/91.

den.<sup>149</sup> Somit ist der Vorschlag des G für den Schuldner und den Zwangsverwalter nicht tragbar. Denn würde der Schuldner E in der Lage sein, für die zusätzlichen Räume Wohngeld oder Sozialhilfe in Anspruch zu nehmen, würde seine Schuld gegenüber dem G von staatlichen Geldern befriedigt werden. Das Fehlverhalten des Schuldners E und die damit entstandenen Forderungen des G, darf nicht durch Staatsgelder beglichen werden.

Der BGH bezieht sich außerdem darauf, dass durch die Anordnung der Zwangsverwaltung erst diese Lage entsteht, dass Familie E derartige Leistungen in Anspruch nehmen müsste, die in keinem Verhältnis zu dem Zweck einer Zwangsverwaltung stünden.<sup>150</sup> Somit wird es in diesem Fall dabei bleiben, dass Familie E nur die unentbehrlichen Räume behält und die anderen Räume keine Verwendung finden.

Der Gläubiger sieht damit seine einzige vorhandene Befriedigungen aus der Zwangsverwaltung in seinem „Überschuss“ von 20 €. Doch auch dieser Betrag ist nicht gewahrt. Denn der Sachverhalt stellt dar, dass es eine Vorauszahlung auf die Betriebskosten der Familie E ist und es sich deshalb um ein entstandenes Guthaben des Schuldners handelt. Somit wäre der Betrag bei Nichtverbrauch an Familie E zurück zuzahlen. Die Mieterträge spiegeln sich aus der Nutzung der Sache wider. Aus diesen könnte ein Überschuss an G abgeführt werden. Jedoch die Nebenkosten und deren Vorauszahlung dienen nur zur Befriedigung des Verbrauches der durch eine Nutzung entsteht. Und kann somit nicht den Erträgen hinzu gerechnet werden.

Somit hat der Gläubiger keine weiteren Erträge zu erwarten. Durch den Antrag des Schuldners E auf Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens wird sich G vor Gericht positionieren müssen, welches schutzwürdige Interesse er bei der Aufrechterhaltung des Verfahrens verfolgt. Man kann davon ausgehen, dass er ein berechtigtes Interesse an der Aufrechterhaltung der Zwangsverwaltung geltend machen kann, wenn er mit der Verwaltung erreichen will, dass das Grundstück und Objekt durch den Zwangsverwalter in seinem Bestand erhalten bleibt und keinen Schaden nimmt oder verwahrlost. Diesen Gedanken wird Gläubiger G in Verbindung mit einer angestrebten Zwangsversteigerung begründen können.<sup>151</sup>

---

<sup>149</sup> Vgl. BGH, Beschluss vom 20. November 2008 - V ZB 31/08.

<sup>150</sup> Vgl. BGH, Beschluss vom 20. November 2008 - V ZB 31/08.

<sup>151</sup> Vgl. Kapitel 2, Punkt 2.8, Zwangsverwaltung ohne Erträge.



## 5 Die Finanzplanung in der Zwangsverwaltung

Im Folgenden beschäftigt sich der Autor mit der Planung der Finanzen in der Zwangsverwaltung. Durch das Aufzeigen der Grundlagen einer solchen Planung in Verbindung mit den Anforderungen soll der Umgang mit den finanziellen Mitteln innerhalb der Zwangsverwaltung dargestellt und Probleme analysiert werden.

### 5.1 Warum Finanzplanung?

Die Finanzplanung ist in der Zwangsverwaltung eine entscheidende Position. Der Zwangsverwalter handelt in erster Linie nach den Vorschriften und Verordnungen, die ihm für die Durchführung einer ordnungsgemäßen Zwangsverwaltung auferlegt sind. Eine Vorgehensweise zur Regelung der Planung und Grundlagenermittlung von finanziellen Tätigkeiten wird hierbei in einzelnen Paragraphen für den Verwalter vorgeschrieben. Explizit auf diese Gesetzestexte der Zwangsverwalterverordnung und dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und der Zwangsverwaltung soll im nachfolgenden Punkt eingegangen werden. Der Zwangsverwalter wird dazu angehalten, dass er die vorhandenen Mittel richtig einzuschätzen hat. Nur im gerichtlichen Teilungsplan wird genau bezeichnet, wer welche Ansprüche wann befriedigt bekommt. Damit der Teilungsplan jedoch aufgestellt und per Gericht beschlossen werden kann, müssen durch den Verwalter Überschüsse erwirtschaftet werden.

Die Anforderungen für die Planung der Einnahmen und Ausgaben werden in der heutigen Zeit immer anspruchsvoller und verlangen dadurch ein hohes Maß an die Qualität der Arbeit und die Erfahrung des Zwangsverwalters. Natürlich ist auch das Ziel, welches die angeordnete Zwangsverwaltung verfolgt, von Bedeutung. In erster Linie soll, wie auch gesetzlich festgelegt, das Grundstück in seinem Bestand und Nutzen erhalten bleiben,<sup>152</sup> dies steht in enger Verbindung zur Finanzplanung.

Das Hauptaugenmerk jedoch zielt auf die Befriedigung des Gläubigers durch die Erträge aus dem Grundstück und Objekt ab. Damit nimmt der Gläubiger eine bedeutsame Position bei der Finanzplanung ein. Der Verwalter und auch der Gläubiger müssen sich die Frage stellen, welche Informationen die jeweilige Partei benötigt, um einen reibungslosen Ablauf der Zusammenarbeit zu gewährleisten. Die Arbeit des Zwangsverwalters muss gegenüber dem Gläubiger eine hohe Transparenz aufweisen, damit dieser immer über den Stand des Verfahrens im Bilde ist. Für den Gläubiger ist dies sehr wichtig, weil er in der Regel über die Aufrechterhaltung des Verfahrens entscheidet.

---

<sup>152</sup> Vgl. § 152 Abs. 1 ZVG.

Kann der Zwangsverwalter zum Beispiel schon frühzeitig feststellen, dass er keine Überschüsse aus den Erträgen zu erwarten hat, wird der Gläubiger mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht an einer Aufrechterhaltung des Verfahrens interessiert sein.

### 5.1.1 Gesetzliche Vorschriften der Finanzplanung

Die Zwangsverwalterverordnung hält durch die § 3 und 9 ZwVwV Vorschriften bereit, welche einen kleinen Rahmen für die finanzplanerische Tätigkeit sowie die Grundlagenermittlung bilden. Der § 3 ZwVwV schreibt dem bestellten Zwangsverwalter vor, welche Daten er in seinem Inbesitznahmebericht aufführen muss.<sup>153</sup> Entscheidend für das Aufzeigen der finanziellen Situation des Grundstückes und Objektes ist der Abs. 1 Nr. 4, laut dem der Verwalter,, [...] alle der Beschlagnahme unterfallenden Forderungen und Rechte, insbesondere Miet- und Pachtforderungen, mit dem Eigentum verbundene Rechte auf wiederkehrende Leistungen sowie Forderungen gegen Versicherungen unter Beachtung von Beitragsrückständen [...]“,<sup>154</sup> festzuhalten hat. Hieraus ergibt sich schon ein grober Überblick über einige Einnahmen und Ausgaben, welche der Verwalter anfangs überschauen kann. Gleichzeitig sind diese Daten aus dem Inbesitznahmebericht auch entscheidende Faktoren für den Gläubiger. Er kann damit seine Erwartungen vergleichen. Diese Vorschrift aus dem § 3 Abs. 1 Nr. 4 ZwVwV reichen jedoch für eine genaue Finanzplanung nicht aus.

Zusätzlich wird von dem Zwangsverwalter durch den § 9 ZwVwV eine Planung der Liquidität gefordert. Der Verwalter ist dahin gehend verpflichtet, aus den Einnahmen, die er aus dem Grundstück und Objekt erzielt, die Liquidität zurückzubehalten, die notwendig ist, um die Kosten des Verfahrens und der Verwaltung decken zu können.<sup>155</sup> Ebenso soll er keine Leistungen in Anspruch nehmen, bei denen er nicht in der Lage ist, die daraus resultierenden Forderungen aus den Einnahmen zu begleichen.<sup>156</sup>

An diesem Punkt kann gesagt werden, dass die Ansätze für einen Teil der Finanzplanung in der Zwangsverwalterverordnung festgehalten wurden. Jedoch wird auf das Ausmaß und die Form, wie diese Planung vom Verwalter ausgeführt werden soll, nicht explizit eingegangen. Der Zwangsverwalter wird somit vor die Aufgabe gestellt, seine fachmännische Qualität so zu entfalten, dass er den Ansprüchen, welchen er ausgesetzt ist, gerecht wird und die Herangehensweise an das Verfahren richtig einschätzt.

---

<sup>153</sup> Vgl. Kapitel 3, Punkt 3.4.3.

<sup>154</sup> § 3 Abs. 1 Nr. 4 ZwVwV.

<sup>155</sup> Vgl. § 9 Abs. 1 ZwVwV.

<sup>156</sup> Vgl. § 9 Abs. 2 ZwVwV.

## 5.1.2 Inhalt der Finanzplanung

Der Zwangsverwalter steht vor der Aufgabe, die ihm vorgeschriebenen rechtlichen und sachlichen Ansprüche in einer entsprechenden Planrechnung umzusetzen. Damit der Verwalter die Planeinnahmen und -ausgaben ermitteln kann, wird er sich als erstes mit einer internen Planung und Aufstellung der relevanten Faktoren beschäftigen. In einem durchschnittlichen Verfahren wird dabei eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung in Ergänzung zu den Solleinnahmen angewandt.<sup>157</sup> Es gibt auch andere Darlegungen der Rechnung, welche aber meist nur bei komplexen Verfahren zur Anwendung kommt.

Durch die interne Erstellung der Planrechnung kann sich der Zwangsverwalter im finanziellen Bereich besser mit dem Grundstück und Objekt auseinandersetzen. Ebenfalls muss eine Darstellung gegenüber dem Vollstreckungsgericht erfolgen. Dabei ist der Verwalter nicht in der Pflicht, die Offenlegung dem Gericht so darzustellen wie er sie intern geplant hat. In der Praxis wird die Form, wie die Einnahmen und Ausgaben aufgezeigt werden sollen, mit dem zuständigen Gericht abgestimmt. Hinzu kommen noch die Vorgaben durch die Zwangsverwalterverordnung. Des Weiteren sind die Gläubiger und der Schuldner über die Lage zu informieren. Dies geschieht aber in aller Regel durch die Jahresschlussrechnung.<sup>158</sup> Die Möglichkeit besteht jedoch, sich Auskunft über die genaue und aktuelle Sachlage geben zu lassen.<sup>159</sup>

Der wichtigste Punkt sind die Einnahmen und Ausgaben. Für die Aufstellung jener Positionen hält die Zwangsverwalterverordnung genaue Vorgaben fest. Die Gliederung soll nach § 15 ZwVwV wie folgt durch den Verwalter aufgestellt werden:

- (1) Die Soll- und Isteinnahmen sind nach folgenden Konten zu gliedern:
  1. Mieten und Pachten nach Verwaltungseinheiten;
  2. andere Einnahmen.
- (2) Der Saldo der vorigen Rechnung ist als jeweiliger Anfangsbestand vorzutragen.
- (3) Die Gliederung der Ausgaben erfolgt nach folgenden Konten:
  1. Aufwendungen zur Unterhaltung des Objektes;
  2. öffentliche Lasten;
  3. Zahlungen an die Gläubiger;
  4. Gerichtskosten der Verwaltung;
  5. Vergütung des Verwalters;
  6. andere Ausgaben.
- (4) Ist zur Umsatzsteuer optiert worden, so sind Umsatzsteueranteile und Vorsteuerbeträge gesondert darzustellen.

---

<sup>157</sup> Vgl. § 14 Abs. 1 ZwVwV.

<sup>158</sup> Vgl. § 154 ZVG.

<sup>159</sup> Vgl. § 13 Abs. 4 ZwVwV.

**Gliederung getrennt nach Einnahmen und Ausgaben**

Einnahmen in dem Zwangsverwaltungsverfahren gegen .....

Datum	Miete/Pacht	Habenzinsen	Vorschuss Gläubiger	sonstige Einnahmen

Der Gesamtbetrag der Einnahmen beträgt: ..... €

Ausgaben in dem Zwangsverwaltungsverfahren gegen .....

Datum	Unterhaltungsk.	Öffentl. Lasten	Ausz. lt. Teilungsplan	Gerichtskosten	Vergütung Verwalter	andere Ausgaben	USt FA

Der Gesamtbetrag der Ausgaben beträgt: ..... €

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Brüggemann/Haut, Arbeitshilfen Zwangsverwaltung, 2008, Muster 183

#### Abbildung 7: Gliederung getrennt nach Einnahmen und Ausgaben

Der Zwangsverwalter hat den Massebestand getrennt von seinen Verwalterbeständen zu behandeln.<sup>160</sup> Ebenfalls muss für jedes Zwangsverwaltungsverfahren ein Treuhandkonto angelegt werden, über welches der Zahlungsverkehr des entsprechenden Verfahrens läuft.<sup>161</sup>

### 5.1.3 Die Einnahmen

Die Einnahmen in der Zwangsverwaltung beziehen sich im überwiegenden auf die einzuziehenden Zahlungen aus Vermietung und Verpachtung. Durch die interne Planermittlung des Verwalters werden die zu erwartenden Einnahmen aus dem Objekt festgestellt. Da es sich dabei aber um theoretische Einnahmen handelt, ist es wichtig, dass der Zwangsverwalter sich mit der Wahrscheinlichkeit und Durchsetzung der Mietzahlung auseinandersetzt. Nicht jedes Objekt, welches vollständig vermietet ist, bringt auch die dafür angesetzten Einnahmen. Hierbei sollte sich speziell mit den Problemen

<sup>160</sup> Vgl. § 13 Abs. 1 ZwVwV.

<sup>161</sup> Vgl. § 13 Abs. 2 ZwVwV.



der Mietdauer, dem Mietausfall und der Zahlung aufgrund rückständiger Forderungen befasst werden. Der Zwangsverwalter soll dafür mit Unterlagen arbeiten, die ihm Aufschluss über diese Fakten geben. Hat er vom Schuldner Mietverträge, Rückstandsforderungen oder ähnliches erhalten, kann er diese auswerten und Prognosen für die Zukunft stellen. Sollte durch den Schuldner keine Zuarbeit erfolgen, muss er durch Auskünfte der Mieter für Klarheiten sorgen. Als Beispiel sei hier genannt, dass er die Mieter um einen Nachweis der monatlichen Mietzahlung der letzten sechs Monate in Form des Kontoauszuges bittet. Der Mieter ist zu einem derartigen Nachweis nicht verpflichtet. Zeigt der Mieter keine Einwände, ist die Wahrscheinlichkeit eines Zahlungsverzuges gering, bei einer Ablehnung der Offenlegung, sollte der Zwangsverwalter von etwaigen Rückständen ausgehen.

Die Zahlung der Miete oder Begleichung von rückständigen Forderungen muss der Zwangsverwalter der Mieterbonität zuordnen. Dieser Faktor nimmt einen großen Stellenwert bei den Einnahmen ein. Den Verwalter können hohe Kosten treffen, wenn in dem zwangsverwalteten Objekt ein oder mehrere Mieter vorhanden sind, die eine geringe Zahlungsfähigkeit aufweisen. Die Folge ist, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit Mietausfälle auftreten. Eine damit verbundene Kündigung durch den Zwangsverwalter ist unumgänglich unter Berücksichtigung der vertraglichen und gesetzlichen Vorschriften. Hinzu kämen Kosten für die Neuvermietung und die Kosten einer eventuellen Modernisierung dieser Wohneinheit. Somit würden sich fest eingeplante Einnahmen des Verwalters in Kosten wandeln.

Um diese Probleme zu vermeiden, sollte der Zwangsverwalter von Mietern Absichtserklärungen einholen. Dabei wird der Mieter in keinerlei Hinsicht zu irgendetwas verpflichtet. Er bescheinigt nur seine Absichten gegenüber seinem Mietverhältnis. Inhalt sollte sein, wie lange der Mieter noch beabsichtigt in dem Objekt wohnhaft zu bleiben und wann er eventuelle Rückstände begleichen kann. Eine vollständige Absicherung für den Verwalter ist diese Erklärung nicht, aber es hilft ihm seine Finanzplanung besser zu kontrollieren. Des Weiteren kann der Verwalter sich erkundigen, wie hoch die Miete in vergleichbaren Gebäuden ist und eine Anpassung der Miete und Optimierung der Einnahmen erzielen.

Je mehr sich der Zwangsverwalter mit der Mieterbonität, der Mietdauer, den rückständigen Forderungen und dem Mietausfall auseinandersetzt, umso genauer kann er die Einnahmen des Objektes aus der Vermietung und Verpachtung einschätzen.

#### **5.1.4 Die Ausgaben**

Die Ausgaben eines Objektes werden durch mehr Positionen gebildet als die Einnahmen. Wie schon im vorangegangenen Punkt, „Inhalt der Finanzplanung“ beschrieben, gliedert § 15 ZwVwV die Aufteilung der Ausgaben nach Konten. Der Position der Aufwendungen für den Erhalt des Objektes liegen Kosten wie Wärme- und Wasserversor-

gung, Versicherungszahlungen, Kleinreparaturen, Hausmeisterdienste und so weiter. zu Grunde. Den öffentlichen Lasten wird beispielsweise die Grundsteuer zugeordnet. Die Kosten des Verfahrens und der Verwaltung sind von dem Massebestand zurückzuhalten. Die Zahlungen an die Gläubiger werden durch den Teilungsplan bestimmt. Andere Kosten können zusätzliche Aufwendungen der Verwaltung sein. Hat der Zwangsverwalter keine Unterlagen von früheren Abrechnungsperioden, die über die Ausgaben des Objektes Klarheit liefern, sollte er Objekte in gleicher Größe und Nutzungsart heranziehen. Dadurch kann er die Kosten im groben Maße ableiten.

Der Zwangsverwalter hat bei größeren und zum Teil nur gewerblich genutzten Objekten damit zu rechnen, dass höhere Ausgaben anfallen. Oftmals sind sie auf den ersten Blick bei der Inbesitznahme nicht richtig einzuschätzen. Soll eine Sanierung in einem größeren Maße erfolgen, muss beachtet werden, dass die Kosten für Absperrungen und Sicherheitsmaßnahmen nicht außer Acht gelassen werden. Schnell summieren sich dadurch Kosten, die Probleme in der Begleichung der in Anspruch genommenen Leistung produzieren. Wenn der Verwalter diese nicht aufbringen kann und den Gläubiger zu Vorschussleistungen auffordert, wird dieser eine vorausgegangene Planung sehen wollen. Weißt diese in der Abschätzung der Kosten Fehler auf, wird der Gläubiger sich die gegen Vorschusszahlung wehren. Die Begründung wird lauten, dass das Vorhaben wegen mangelhafter Planung der Kosten hätte niemals durchgeführt werden dürfen. Ob der Zwangsverwalter dieses Verlangen auf Vorschuss gegenüber dem Gläubiger geltend machen kann, soll an dieser Stelle nicht ausgeführt werden.

Der Zwangsverwalter kann die Ausgaben gegenüber den Einnahmen besser planen, da es sich bei einem Großteil um immer wiederkehrende Kosten handelt.

### **5.1.5 Kontrolle der Finanzplanung**

Nachdem der Verwalter eine grundlegende Finanzplanung erstellt hat, muss diese der ständigen Kontrolle während des Verfahrens unterliegen. Diese Kontrolle ist ab dem Zeitpunkt notwendig, sobald konstante Einnahmen vorliegen. Durch die Gegenüberstellung der geplanten Einnahmen mit den realisierten Einnahmen müssen gegebene Abweichungen festgestellt und analysiert werden. Planungsfehler sowie Fehler in der Umsetzung der Finanzplanung sind Gründe für ein vorhandenes Missverhältnis.

Grundlegendes Kontrollmittel ist die Gegenüberstellung der Ist- und Solleinnahmen.<sup>162</sup> Der Zwangsverwalter darf sich aber nicht nur an dieser Vorgabe messen. Der Anspruch muss weitreichender sein. Er muss mit den vorhandenen Kenngrößen das Verfahren richtig einschätzen und die finanzielle Lage durch seine Planrechnung interpretieren können. Gründe für die Abweichungen müssen festgestellt werden und eine Nacharbeit erfolgen.

---

<sup>162</sup> Vgl. § 15 ZwVwV.

Die erste Ausführung eines Finanzplanes wird nie ausgereift sein, was nicht immer mit einem Fehlverhalten oder Fehleinschätzungen durch den Verwalter zusammenhängen muss. Die Anforderung an den Zwangsverwalter ist deshalb eine ständige Optimierung der ausgewiesenen Planrechnung herbeizuführen. Sind beispielsweise Abweichungen zwischen Mietzahlungserwartung und eingetretenem Mietzahlungserfolg entstanden, ist es wichtig, dass die Einnahmegrößen dahin gehend festgehalten werden, dass die Planrechnung zum nächsten Kontrolltermin realisiert wird. Wenn der Zwangsverwalter eine ausgewogene Ursachenforschung außer Betracht lässt, wird es ihm nicht möglich sein, eine für ihn und für alle Beteiligten zweckmäßige Finanzplanung beizubehalten.

Der Informationsfluss zwischen den Beteiligten, vor allem dem Gläubiger und dem Verwalter, muss in jedem Fall berücksichtigt werden. Zu einem vorgeschriebenen Jahresbericht wird ein zusätzlicher Zwischenbericht empfohlen. Zum einen wird der Gläubiger über nicht realisierbare Einnahmen und deren Ursachen informiert und zum anderen können eventuell anfallende Gläubigervorschüsse aufgezeigt werden. Des Weiteren kann der Gläubiger einem vorliegenden Finanzplan besser über die Aufrechterhaltung des Verfahrens entscheiden und ob es für ihn Aussicht auf Befriedigung gibt.

Die Kontrollhäufigkeit richtet sich immer nach der Verfahrensgröße und dessen Verlauf. Bei der Zwangsverwaltung eines Einfamilienhauses wird die Häufigkeit geringer sein als bei einer Verwaltung eines Mehrfamilienhauses. Ebenso sind Verfahrensbesonderheiten zu berücksichtigen, wie zum Beispiel die Fortführung eines Gewerbebetriebes. Hier wäre schon eine monatliche Kontrolle der Finanzplanung anzusetzen.

Eine Verallgemeinerung der aufzustellenden Größen im Einnahmen- und Ausgabenbereich kann nicht getroffen werden. Der Zwangsverwalter muss individuell auf das Verfahren eingehen und die Ansprüche gegenüber dem Gericht, dem Gläubiger und sich selbst verwirklichen.



## **6 Zusammenfassung und Ausblick**

### **6.1 Zusammenfassung**

Das Ziel dieser Diplomarbeit war es, die Abläufe sowie spezielle und markante Probleme des Zwangsverwaltungsverfahrens darzustellen. Die Zwangsverwaltung ist ein sehr komplexes Verfahren. Durch die Gesamtheit der gesetzlichen Bestimmungen kann das Verfahren nur schwer in seinem vollständigen Ausmaß beschrieben werden.

In der Praxis ist ein reproduzierbarer Verlauf des Zwangsverwaltungsverfahrens nur selten realisierbar, da im Vorfeld nicht abschätzbare externe und interne Probleme Einfluss nehmen können. Durch eine Analyse der markantesten Probleme konnten Optimierungsmöglichkeiten vorgestellt werden. Dazu wurde aufgrund des Umfangs und der Vielzahl von Konflikten eine Selektion der signifikantesten Probleme vorgenommen.

Durch die Anwendung der gewonnenen Kenntnisse in Form des Konzeptes und der Tabellen soll eine Richtlinie über die internen Abläufe im Umgang mit Informationen erarbeitet werden. Die Lösungsvorschläge sollen als Hilfestellung dienen und zukunftsorientiert unterstützen.

Mit Hilfe der Arbeit sollen Möglichkeiten zur besseren Auslastung der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Zeit, für die verwalterische Tätigkeit während des Verfahrens aufgezeigt werden.

Das Verständnis und die richtige Behandlung von Konflikten innerhalb des Verfahrens sind für den Zwangsverwalter von enormer Bedeutung. Die Ausführungen verdeutlichen, dass der richtige Umgang mit den Beteiligten entscheidend für eine effiziente zielorientierte Arbeit im Verfahren ist. Dies gilt auch für die Bereiche in der Immobilienwirtschaft, in welchen ein Zusammentreffen mit der Zwangsverwaltung vorkommen kann.

### **6.2 Ausblick**

Um das Zwangsverwaltungsverfahren aus immobilienwirtschaftlicher Sicht zukunftsorientiert zu lenken, müssen die Konfliktbereiche einer ständigen Optimierung unterliegen. Neue Erkenntnisse und Abläufe müssen in der Praxis ihre Anwendung finden und Verbesserungen zulassen.

Weiterhin ist es wichtig, Veränderungen von Gesetzestexten und aktuellen Rechtsprechungen, welche bedeutend auf die Zwangsverwaltung einwirken, zu berücksichtigen. Beispielhaft seien hierbei speziell die Rechtssprechungen des Bundesgerichtshofes genannt. Durch die Umsetzung dessen Urteile und Beschlüsse hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass Problematiken im Zwangsverwaltungsverfahren schnell und rechtskräftig abgehandelt werden konnten.

## Literatur- und Quellenverzeichnis

### Bücher:

**Brüggemann, Ralf; Haut, Silke** [Arbeitshilfen Zwangsverwaltung, 2008]: Arbeitshilfen Zwangsverwaltung: Formularhandbuch für die Zwangsverwalterpraxis, Münster: LexisNexis Deutschland GmbH - ZAP Verlag, 2008.

**Depré, Peter; Mayer, Günter** [Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2005]: Die Praxis der Zwangsverwaltung, 5., überarb. Aufl., Mannheim/Kaiserslautern: Deutscher Anwaltverlag, 2009.

**Hock, Rainer; Mayer Günter; Hilbert, Alfred** [Immobilienvollstreckung, 2005]: Immobilienvollstreckung: Zwangsversteigerung, Teilungsversteigerung, Zwangsverwaltung, Insolvenzverwalterversteigerung, 2., völlig neu bearb. u. erweit. Aufl., Heidelberg: C.F. Müller Verlag, 2005.

**Schulte, Karl – Werner; Isenhöfer, Björn; Väth, Arno; u.a.** [Immobilienökonomie]: Immobilienökonomie – Band I – Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 3. Aufl., München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH, 2005.

### Hochschulschriften:

**Prof. Dr. Wellner, Kristin** [Immobilienmarketing, 2006]: Immobilienmarketing, Skript Vorlesung im Wintersemester 2006/2007, Fachbereich Maschinenbau/Feinwerktechnik, Hochschule Mittweida, 13.09.2006.

## Internetquellen:

**Dr. Knoche, Joachim P.** [Zwangsvollstreckung, 2001]: Skript Zwangsvollstreckung, in:

<http://www.jurawelt.com/sunrise/media/mediafiles/13973/zwangsvollstreckungsrecht.pdf> , 2001, 10.03.2011.

**Hesse, Peter; Schmidtke, Katharina** [Teilungsplan Teil , 2010]: Das Zwangsverwaltungsverfahren – Der Teilungsplan: Teil 1, in: <http://www.brennecke-partner.de/182414/Das-Zwangsverwaltungsverfahren---Der-Teilungsplan-Teil-1> , 09.2010, 09.05.2011.

**Hesse, Peter; Schmidtke, Katharina** [Teilungsplan Teil 2, 2010]: Das Zwangsverwaltungsverfahren – Der Teilungsplan: Teil 2, in: <http://www.brennecke-partner.de/182415/Das-Zwangsverwaltungsverfahren---Der-Teilungsplan-Teil-2> , 09.2010, 09.05.2011.

**Hesse, Peter; Schmidtke, Katharina** [Rangklassen Teil 1, 2010]: Das Zwangsverwaltungsverfahren – Die Verteilung der Überschüsse nach Rangklassen: Teil1, in: <http://www.brennecke-partner.de/181008/Das-Zwangsverwaltungsverfahren---Die-Verteilung-der-Ueberschuesse-nach-Rangklassen-1.-Teil> , 06.2010, 09.05.2011.

**Hesse, Peter; Schmidtke, Katharina** [Der Zwangsverwalter, o.J.]: Einführung in die Zwangsverwaltung – 2. Teil: Der Zwangsverwalter, in: <http://www.brennecke-partner.de/176084/Einfuehrung-in-die-Zwangsverwaltung---2.-Teil-Der-Zwangsverwalter> , o.J., 09.05.2011.

**o.V.** [Versteigerungen, 2010]: Immobilien-Versteigerungen, Zwangsversteigerungen 2010, in: [http://www.immobilien-versteigerungen.de/statistik\\_zwangsversteigerung\\_2010.116.html](http://www.immobilien-versteigerungen.de/statistik_zwangsversteigerung_2010.116.html) , 2010, 14.03.2011.



**o.V.** [Verfahrensüberblick, o.J.]: Zwangsverwaltung – ein Verfahrensüberblick, in:  
[http://www.bergsdorf-zwangsverwaltung.de/Zwangsverwaltung\\_-\\_ein\\_Verfahrensueberblick.htm](http://www.bergsdorf-zwangsverwaltung.de/Zwangsverwaltung_-_ein_Verfahrensueberblick.htm) , o.J., 28.03.2011.

**o.V.** [Karteikarten Zwangsvollstreckung, o.J.]: Alle Karteikarten zur Zwangsvollstreckung auf einen Blick, in:  
<http://blog.pilgermann.net/lk/lkhtml/zpo/zwangsvollstreckung.html> , o.J., 06.03.2011.

**o.V.** [Wohnung Zwangsverwaltung, o.J.]: Die Wohnung in der Zwangsverwaltung, in:  
[http://www.kanzlei-schultze.de/img-vioweb/die\\_wohnung\\_in\\_der\\_zwangsverwaltung.pdf](http://www.kanzlei-schultze.de/img-vioweb/die_wohnung_in_der_zwangsverwaltung.pdf) , o.J., 29.04.2011.

**o.V.** [Zwangsverwaltung Grundstücke, o.J.]: Zwangsverwaltung von Grundstücken, in: [http://www.adf-inkasso.de/inkasso\\_glossar/zwangsverwaltung.htm](http://www.adf-inkasso.de/inkasso_glossar/zwangsverwaltung.htm) , o.J., 02.05.2011.

**Ra Pfeiffer, Stefan** [Zwangsverwaltungsverfahren, 2009]: Das Zwangsverwaltungsverfahren, in:  
<http://www.wohnungsanwalt.de/Wohnungsanwalt/Zwangsverwaltung/page520/page520.html> , 09.10.2009, 12.04.2011.

**Schaffrin, Heike** [Zwangsvollstreckung, o.J.]: Manuskript Zwangsvollstreckung, Kapitel 3 Arten der Zwangsvollstreckung, in: [http://www.heikeschaffrin-autorin.de/resources/Zwangsvollstreckung\\_Kap.3.pdf](http://www.heikeschaffrin-autorin.de/resources/Zwangsvollstreckung_Kap.3.pdf) , o.J., 11.03.2011.

**Wedekind, Holger; Wedekind, Katrin** [Praxisleitfaden Zwangsverwaltung, 2011]: Zwangsverwaltung - ein systematischer Leitfaden für die Praxis - Praxisleitfaden Zwangsverwaltung – Skript 369, in: <http://www.praxisleitfaden-zwangsverwaltung.de/> , März 2011, 12.04.2011.

## Gesetze und Urteile:

**Bundesgerichtshof [BGH]:** Beschluss vom 14. Mai 1992 - IX ZR 241/91, in:

<http://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=BGH&Datum=14.05.1992&Aktenzeichen=IX%20ZR%20241/91> , 14.05.1992, 04.05.2011.

**Bundesgerichtshof [BGH]:** Urteil vom 16. Juli 2003 - VIII ZR 11/03 – LG Dessau, in:

<http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=c17dbd28007a044409bb72d4c810ff5d&nr=27077&pos=0&anz=1> , 16.07.2003, 01.06.2011.

**Bundesgerichtshof [BGH]:** Beschluss vom 14. April 2005 - V ZB 5/05 - LG Berlin,

in: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&Datum=2005&Seite=73&nr=32837&pos=2210&anz=3103> , 14.04.2005, 24.05.2011.

**Bundesgerichtshof [BGH]:** Beschluss vom 24. Januar 2008 - V ZB 99/07 – LG

Wiesbaden, in: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&Datum=2008&Seite=114&nr=42819&pos=3423&anz=3634> , 24.01.2008, 18.05.2011.

**Bundesgerichtshof [BGH]:** Beschluss vom 20. November 2008 - V ZB 31/08 - LG

Görlitz, in: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=218a93563e80829a005e42a2bd189df8&nr=46401&pos=0&anz=1> , 20.11.2008, 18.05.2011.

**Bundesverfassungsgericht [BVerfG]:** Beschluss vom 07. Januar 2009 – BvR

312/08 – Karlsruhe, in:

[http://www.bundesverfassungsgericht.de/entscheidungen/rk20090107\\_1bvr031208.html](http://www.bundesverfassungsgericht.de/entscheidungen/rk20090107_1bvr031208.html) , 07.01.2009 , 13.04.2011.

**Bürgerliches Gesetzbuch [BGB]:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (BGBl. I S. 34) geändert worden ist, in: <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bgb/gesamt.pdf> , 18.08.1896, 02.03.2011.

**Gerichtskostengesetz [GKG]:** Gerichtskostengesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Mai 2011 (BGBl. I S. 898) geändert worden ist, in: [http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/gkg\\_2004/gesamt.pdf](http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/gkg_2004/gesamt.pdf) , 05.05.2004, 25.05.2011.

**Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung [ZVG]:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 4a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist, in: <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/zvg/gesamt.pdf> , 24.03.1897, 02.03.2011.

**Insolvenzordnung [InsO]:** Insolvenzordnung vom 5. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2866), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1885) geändert worden ist, in: <http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/inso/gesamt.pdf> , 05.10.1994, 05.04.2011.

**Zivilprozessordnung [ZPO]:** Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Mai 2011 (BGBl. I S. 898) geändert worden ist, in: <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/zpo/gesamt.pdf> , 1950, 25.05.2011.

**Zwangsverwalterverordnung [ZwVwV]:** Zwangsverwalterverordnung vom 19. Dezember 2003 (BGBl. I S. 2804), in: <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/zwvwv/gesamt.pdf> , 19.12.2003, 02.03.2011.

# Anlagen

Teil 1: Musterbrief Erstbericht .....	1
Teil 2: Anwendungshinweise zur Ausstattungstabelle .....	5
Teil 3: Beschluss Anordnung der Zwangsverwaltung .....	7
Teil 4: Anschreiben nach der Anordnung an den Zwangsverwalter .....	9
Teil 5: Mieteranschreiben .....	11
Teil 6: Benachrichtigung der Versorgungsträger .....	13
Teil 7: Kostenvorschuss .....	15
Teil 8: Teilungsplan .....	17
Teil 9: Mietkaution .....	25
Teil 10: Vertrag Nebenkosten bei Nutzungsrecht des Schuldners .....	27
Teil 11: Aufhebung nach Antragsrücknahme .....	29
Teil 12: Mieteranschreiben Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens .....	31
Selbstständigkeitserklärung .....	33

# Anlagen, Teil 1

**Erstbericht an die Mieter Mustermann  
im Zwangsverwaltungsverfahren über  
das Grundstück: Grundbuch Musterhausen, Blatt 1XX**

Datum: 20.04.2011

**Top 1: Ziel des Erstberichtes**

Sehr geehrte Familie Mustermann,

das Ziel dieses Erstberichts ist es, Sie über das laufende Verfahren mit Informationen zu versorgen. Es soll der momentane Stand im Verfahren erläutert werden, um die ersten Maßnahmen, die durch den Zwangsverwalter durchgeführt worden sind und in nächster Zeit aufgenommen werden, darzulegen.

Falsche Informationen durch Dritte an Sie sollen ebenfalls verhindert bzw. geklärt werden.

**Top 2: Verfahrensstand zum 18.04.2011**

Das Grundstück in diesem Zwangsverwaltungsverfahren unterliegt dem Bezirk des Amtsgericht Musterhausen. Das Verfahren wird mit dem Aktenzeichen XX L 02/11 bezeichnet.

Das Zwangsverwaltungsverfahren wurde per Beschluss durch das Amtsgericht Musterhausen auf Antrag durch die Goldmann Bank vom 01.02.2011 angeordnet. Bisher tritt auch die Goldmann Bank als alleiniger Gläubiger gegen den Schuldner Mustermann auf.

Mit Zustellung des Beschlusses der Anordnung auf Zwangsverwaltung in unserer Kanzlei wurden wir als Zwangsverwalter zum 07.02.2011 bestellt. Sofort wurden die Anschreiben an Sie als bestehenden Mieter gefertigt. Am selbigen Tag haben zwei Sachbearbeiter (Beauftragte) im Auftrag unserer Kanzlei die Anschreiben vor Ort an Sie und die anderen vorhandenen Mieter verteilt. Da Sie arbeitsbedingt nicht anzutreffen waren, wurde das Anschreiben unter Zeugnis des Hausmeisters in Ihren Briefkästen eingeworfen.

In dem Anschreiben wurden Sie als Mieter dazu angehalten, die folgenden Mietzahlungen auf das angegebene Zwangsverwalterkonto zu überweisen und nicht mehr an den Eigentümer zu leisten. Des Weiteren wurde darum gebeten, über etwaige Mängel in den Wohnungen und an dem Objekt Auskunft zu geben. Ebenso sollte ein Einblick in Ihren Mietvertrag durch unsere Kanzlei gewährt werden.

Innerhalb kurzer Zeit wurden durch die Zusendung ihres Mietvertrages an unsere Kanzlei die bestehenden Mängel aufgezeigt. Dadurch konnte ein schneller Überblick über den Gebäudezustand und das Mietverhältnis verschafft werden. Der Zwangsverwalter bedankt sich bei der Familie Mustermann für die gute und schnelle Zusammenarbeit.

### **Top 3: Erste Mietergespräch 21.02.2011**

Auf Einladung durch den Zwangsverwalter fand am 21.02.2011 in einem naheliegendem Vereinshaus ein Mietergespräch statt. Zu diesem Gespräch waren alle acht Mietparteien geladen, von denen sieben den Termin wahrnehmen konnten, unter anderem Sie, als Familie Mustermann. Bei diesem Gespräch konnte der Zwangsverwalter den Sinn und Zweck des Zwangsverwaltungsverfahrens den Mietern erläutern. Des Weiteren traten die Mieter mit vielen Fragen an den Verwalter heran, welche dieser sachgerecht und verständlich klären konnte. Es wurde festgehalten, dass er, sobald es möglich ist, mit den zur Verfügung stehenden Mitteln eine ordnungsgemäße Verwaltung des Grundstückes und Objektes betreibt.

### **Top 4: Bisherige Maßnahmen durch den Zwangsverwalter**

#### **1. Zwangsverwalter – Mieterkontakt**

In dem Mietergespräch vom 21.02.2011 wurde vereinbart, dass jeden ersten Montag im Monat, in der Zeit zwischen 18.00 und 19.00 Uhr in der Kanzlei des Zwangsverwalters eine Sprechstunde für die Mieter eingerichtet wird. In dieser Zeit können die Mieter Antworten auf ihre Fragen erhalten, etwaige weitere Mängel angeben und Fragen zum Mietverhältnisse klären. In der ersten Sprechstunde am 07.03.2011 wurde die Sprechstunde bereits durch 3 Mietparteien wahrgenommen und die zweite am 04.04.2011 durch 4 Mietparteien. Da alle Fragen geklärt werden konnten, bittet der Zwangsverwalter für die nächsten Termine um eine telefonische Absprache mit der Kollegin Müller, ob die Sprechzeiten genutzt werden.

Frau Müller; Telefon: 0371/24XXXX E-mail: muellerxxx@kanzleimuster.de

2. Grünanlagenpflege

Bei der Begehung des Objektes sind die Grünanlagen in einem verwahrlosten Zustand aufgefunden worden. Am 25.04.2011 wird eine beauftragte Firma den Zustand verbessern und weiterhin pflegen. Damit soll das Gesamtbild des Grundstückes gehoben werden.

3. Mängelbeseitigung

Durch die angezeigten Mängel der Mieter wurden erhebliche Defizite festgestellt. Für die Mängel erfolgte eine Wichtung und es wurden der Reihenfolge nach die Ziele aufgelistet. Die ersten Mängel konnten Anfang April im Sanitär- und Heizungsbereich durch Fachfirmen beseitigt werden. Des Weiteren bitte ich hiermit um Geduld für die Bearbeitung der anderen Mängel.

4. Vermietung Leerstand

Es ist dem Zwangsverwalter gelungen, eine der zwei leer stehenden Wohneinheiten ab dem 1. Mai zu vermieten. Für die Zweite Wohneinheit im zweiten OG rechts gibt es noch keinen weiteren Interessenten.

5. Versorgungsunternehmen

Der Zwangsverwalter hat alle Zahlungen an die öffentlichen Versorgungsunternehmen für Gas, Wasser, Strom und die der öffentlichen Lasten vorgenommen.

**Top 5: Schlussbemerkung:**

Da in nächster Zeit weitere wichtige Maßnahmen im Bezug auf das Grundstück und Objekt vorgenommen werden, ist eine Fortführung dieses Berichtes in zwei Monaten angedacht. Bitte berücksichtigen Sie, dass auch diese zeitlichen Angaben sich verschieben können.

Der Kanzlei XXX möchte sich abschließend nochmals für die gute Zusammenarbeit bei Ihnen bedanken.





## Anlagen, Teil 2

### **Anwendungshinweise zur Ausstattungstabelle:**

Die vorliegende Tabelle weist grundlegende Ausstattungskriterien von Wohnungen auf, welche durch den Zwangsverwalter aufgenommen werden können. In aller Regel wird auf diese Hilfestellung angewiesen sein, wenn es sich um die Vermietung von leerstehenden Wohnungen in dem Zwangsverwalteten Objekt handelt. Mit Hilfe der Tabelle kann das Niveau der Wohnung bestimmt werden.

Die Kriterien sind mit Hilfe von Noten zu bewerten. Dabei wird hier die Systematik von den Schulnoten angewandt.

1 = Sehr Gut; 2 = Gut; 3 = Befriedigend, 4 = Ausreichend, 5 = Mangelhaft;

6 = Schlecht. Die Bewertungen können mit einer Stelle nach dem Komma angegeben werden.

Der Verwalter soll die Liste der Kriterien systematisch abhandeln. Dazu sind jedoch zu den einzelnen Ausstattungsbereichen grundlegende Anwendungshinweise zu beachten.

Bei der Art der Beheizung ist lediglich die vorhandene Beheizungsart zu bewerten. Alle anderen in Frage kommenden, aber nicht vorhandenen Arten sind außer Acht zu lassen.

Für den Bereich Bad/Toilette und Küche sind auch nur die Kriterien zu bewerten, welche in der Wohnung vorkommen. Alle anderen sind außer Acht zu lassen. Kommen zusätzliche Ausstattungen vor, die von Bedeutung sind, sollen diese mit aufgelistet werden und ebenfalls eine Bewertung erhalten. Die Bewertung durch den Verwalter soll die Art und die Beschaffenheit der Ausstattung berücksichtigen. Zum Beispiel muss der Bodenbelag in der Küche nach der Art, z.B.: Fliesen, Laminat oder Linoleum unterschieden und zum anderen nach der Beschaffenheit, wie z.B.: starke Abnutzung oder Gebrauchsspuren benotet werden.

Bei der Bewertung des Grundrisses und der Raumaufteilung müssen alle Unterscheidungspunkte eine Note erhalten.

Die Bewertung der zusätzlichen Räume, Balkon, Terrasse und Gartennutzung muss wieder individuell und nach Verfügbarkeit erfolgen.

Die Kriterien der zusätzlichen Ausstattung und Garagen- und Stellplatzmöglichkeiten unterliegen ebenso Benotung je nach Vorhandensein.

Die Tabelle ist so aufgebaut, dass nach gewissen festgelegten Ausstattungskriterien eine Teilbewertung dargestellt wird. Aus den 4 Teilbewertungen ist die Gesamtbewertung der Ausstattung der Wohnung zu ermitteln.

Die Tabelle setzt eine gewisse Qualität und Fachkompetenz an den Zwangsverwalter voraus. Nicht in dem Umgang sondern in der richtigen Einschätzung der Noten die er vergibt. Er muss die vorhandene Ausstattung ordnungsgemäß einschätzen und die Beschaffenheit richtig bewerten können. Nur so kann die Wohnung beurteilt werden eine korrekte Platzierung am Markt erfolgen.

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Unterkapitel 4.1.1.

## Anlagen, Teil 3

### Beschluss über die Anordnung der Zwangsverwaltung

Amtsgericht .....

Az.: .....

In Sachen

.....

– Gläubiger –

gegen

.....

– Schuldner –

wegen Zwangsverwaltung ergeht der folgende

#### Beschluss

Aufgrund der vollstreckbaren Ausfertigung des ..... wird wegen eines dinglichen/persönlichen Anspruchs i.H.v. .....€ und wegen der Kosten der gegenwärtigen Rechtsverfolgung die

#### Zwangsverwaltung

des/der im Grundbuch des Amtsgerichts ..... von ..... Blatt .....

auf den/die Namen ..... eingetragenen Grundstücke(s)/ ...../..... Miteigentumsanteils an dem/den Grundstück(en)

Flurstück Nr. .... zu .... m<sup>2</sup>

in der Rangklasse des § 10 Abs. 1 Nr. .... ZVG angeordnet. Dieser Beschluss gilt zugunsten des Gläubigers als Beschlagnahme des vorbezeichneten Grundbesitzes. Durch die Beschlagnahme wird dem/den Schuldner(n) die Verwaltung und Benutzung des Beschlagnahmeobjekts einschließlich der Verfügung über die Miet- und Pachtzinsforderungen entzogen.

Als Verwalter wird .....

bestellt. Der Verwalter ist ermächtigt, sich selbst den Besitz über das Beschlagnahmeobjekt zu verschaffen. Dem/den Schuldner(n) und dem Gläubiger wird aufgegeben, dem Zwangsverwalter einen bestehenden Versicherungsschutz hinsichtlich Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel sowie bezüglich einer Grundbesitzerhaftpflichtversicherung innerhalb von 14 Tagen ab Zustellung dieses Beschlusses nachzuweisen, § 9 Abs. 3 Nr. 1 ZwVwV. Der Gläubiger wird aufgefordert, dem Zwangsverwalter vorsorglich unbedingte Kostendeckung im Hinblick auf den bevorstehend genannten Versicherungsschutz schriftlich zu erklären, § 9 Abs. 3 Nr. 2 ZwVwV. Als Zeitpunkt der jährlichen Rechnungslegung wird gem. § 14 Abs. 2 Satz 2 ZwVwV der ..... bestimmt. Dieser Zeitraum ist auch der Berechnung der Zwangsverwaltervergütung zugrunde zu legen.

.....

Rechtspfleger

## Anlagen, Teil 4

### Schreiben an Zwangsverwalter nach Anordnung der Zwangsverwaltung

Zwangsverwaltung gegen .....

Sehr geehrte .....

mit Beschluss des Amtsgerichts ..... vom ..... wurde die Zwangsverwaltung des dort bezeichneten Grundbesitzes angeordnet. Gleichzeitig wurden Sie als Zwangsverwalter bestellt. Für Ihre Legitimation hierzu verwenden Sie bitte die in der Anlage übersandte Bestallungsurkunde, welche nach Beendigung Ihres Amtes an das Amtsgericht zurückzureichen ist.

Sie sind ermächtigt, sich selbst den Besitz des Anwesens zu verschaffen. Zur Besitzergreifung sollte tunlichst der Schuldner/die Schuldnerin hinzugezogen werden.

Binnen ..... Wochen wollen Sie bitte schriftlich berichten:

1. Zeitpunkt und Umstände der Besitzerlangung;
2. eine Objektbeschreibung einschließlich der Nutzungsart und der bekannten Drittrechte;
3. alle der Beschlagnahme unterliegenden Mobilien, insbes. das Zubehör;
4. alle der Beschlagnahme unterliegenden Forderungen und Rechte, insbes. Miet- und Pachtforderungen, mit dem Eigentum verbundene Rechte auf wiederkehrende Leistungen sowie Forderungen gegen Versicherungen unter Beachtung von Beitragsrückständen;
5. die öffentlichen Lasten des Grundstücks unter Angabe der laufenden Beträge;
6. die Räume, die dem Schuldner für seinen Hausstand belassen werden;
7. die voraussichtlichen Ausgaben der Verwaltung, insbes. aus Dienst- und Arbeitsverhältnissen;
8. die voraussichtlichen Einnahmen und die Höhe des für die Verwaltung erforderlichen Kostenvorschusses und
9. alle sonstigen für die Verwaltung wesentlichen Verhältnisse.

Mit dem Bericht (nebst einer Abschrift für Gläubiger und jeden Schuldner) ist ein Verzeichnis der Mieter des Anwesens und des je zu zahlenden Mietzinses beizulegen. Hierbei ist anzugeben, ob und für wen der Mietzins gepfändet oder an wen er abgetreten ist (ggf. zugunsten welcher Forderungen), ob und für welche Zeit der Mietzins im Voraus bezahlt worden ist und ob es notwendig erscheint, ein Zahlungsverbot an die Mieter zu erlassen.

Die laufenden Beträge der öffentlichen Lasten können ohne weiteres Verfahren durch Sie aus der Masse entrichtet werden. Ist zu erwarten, dass auch auf andere Ansprüche Zahlungen geleistet werden können, ist die Anberaumung eines Verteilungstermines zu beantragen.

Über das Verfahren ist erstmalig nach ..... Monaten ein Sachstandsbericht (ohne Rechnungslegung, aber mit Abschrift des Konten/Kassenbuchs) einzureichen.

Mit freundlichen Grüßen

.....

Rechtspfleger

## Anlagen, Teil 5

### **Anschreiben an den Mieter**

Herrn/Frau/Firma .....

(PLZ, Ort, Straße, Hausnr.)

Ihr Zeichen: Mietzahlung

Unser Zeichen: .....

Sehr geehrte(r) Herr/Frau,

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit wurde der/die Unterzeichner/in durch das Amtsgericht ..... gemäß der in Kopie beigefügten Bestallungsurkunde vom ..... zum Zwangsverwalter der von Ihnen bewohnten Wohnung/des von Ihnen angemieteten Gewerberaums bestellt. Hierdurch und durch die körperliche Inbesitznahme, die ich bei Ihnen am

..... zwischen ..... Uhr und ..... Uhr

durchführen werde, wird dem Eigentümer die rechtliche und tatsächliche Verfügungsgewalt des Objekts entzogen und auf den Zwangsverwalter übertragen. Der Schuldner bleibt allerdings Eigentümer.

Dies hat für Sie als Mieter nur zur Folge, dass Änderungen hinsichtlich des Mietverhältnisses (Mängel, Kündigung o.ä.) gegenüber dem/der Unterzeichner/in anzuzeigen sind und Sie verpflichtet sind, mit sofortiger Wirkung die Miete, Garagenstellplatzgebühren, Nebenkostenvorauszahlungen nebst einer evtl. vereinbarten Kautions bzw. USt mit befreiender Wirkung nur noch an den/die Unterzeichner/in als Zwangsverwalter auf nachfolgendes Konto zu zahlen:

**Konto Nr. .... , Kreditinstitut .... , BLZ ....**

Sofern die Miete gepfändet ist, bitte ich um Aushändigung des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses nebst einer Kopie des Mietvertrages und evtl. Anlagen. Von der Beendigung des Verfahrens werde ich Sie unverzüglich unterrichten. Bitte beachten Sie umseitiges Merkblatt!

Mit freundlichen Grüßen

.....

Zwangsverwalter

Anlagen:

Bestallungsurkunde

Merkblatt





## Anlagen, Teil 6

### Anschreiben an Versorgungsträger nach Inbesitznahme

(Name, Anschrift des Versorgungsunternehmens)

Ihr Zeichen: (Genaue Bezeichnung des Grundstücks)

Zählernr.:.....

Kundennr.: .....

Sehr geehrte Damen und Herren,

der/die Unterzeichner/in wurde mit Beschluss des Amtsgerichts ..... vom ..... Az: ..... L ...../07 zum Zwangsverwalter über das Grundstück ..... bestellt. Kopie der Bestallungsurkunde anbei.

Der/die Unterzeichner/in erbittet unter Zugrundelegung der unten aufgeführten, am ..... festgestellten Zählerstände um Endabrechnung gegenüber dem Grundstückseigentümer und um Mitteilung der Abschlagszahlungen an sich selbst. Ggf. wird um Übersendung eines Vertragsformulars ersucht.

Der/die Unterzeichner/in ist verpflichtet, gegenüber den Mietern die Betriebskostenabrechnungen zu erstellen, weshalb ersucht wird, eine Kopie der an den Grundstückseigentümer zu richtenden Schlussrechnung zu übersenden.

Soweit Beiträge oder Gebühren für den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz oder Erschließungsbeiträge festgesetzt wurden, wird zur weiteren Prüfung um Übersendung des zugrundeliegenden Bescheids gebeten.

Die Zählerstände wurden am ..... ermittelt und werden wie folgt mitgeteilt:

	Zählernr.	
Wasser		Stand m <sup>3</sup>
Abwasser		Stand m <sup>3</sup>
Allgemeinstrom		Stand kWh
Heizungsstrom		Stand kWh
Leerstand Strom		Stand kWh
Heizgas		Stand m <sup>3</sup>
Fernwärme		Stand MWh

Mit freundlichen Grüßen

.....

Zwangsverwalter/in

Anlagen: Bestallungsurkunde



## Anlagen, Teil 7

### Beschluss eines Kostenvorschusses

Amtsgericht .....

Az.: .....

Beschluss

In der Zwangsverwaltungssache gegen .....

#### Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von ..... Blatt .....

Objekt:

#### Eigentümer/Schuldner

wird der Gläubigerin, .....

aufgegeben, dem Zwangsverwalter ....., bis spätestens zum Ablauf von zwei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses bei Meidung der Aufhebung des Verfahrens einen

Verfahrenskostenvorschuss i.H.v.

..... € (in Worten: ..... Euro)

zur Verfügung zu stellen. Der Betrag ist zu überweisen auf das Zwangsverwalterkonto, Kontonr. .... bei der (Kreditinstitut) ....., BLZ: .....

Zur Begründung wird auf den Antrag des Zwangsverwalters vom ....., der anliegend für die Gläubigerin abschriftlich beigelegt ist, verwiesen. Wegen der Dringlichkeit der Sache wird von einer vorherigen Anhörung abgesehen. Wenn der Vorschuss nicht gezahlt wird, ist die Aufhebung des Verfahrens anzuordnen, § 161 Abs. 3 ZVG.

Sofern die Gläubigerin den Vorschuss leistet, wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Antrag des Zwangsverwalters nicht zwingend um einen Vorschuss i.S.d. § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG handeln muss und die Berücksichtigung gegenüber dem Gericht erforderlichenfalls nachzuweisen und anzumelden ist.

Dem Zwangsverwalter wird aufgegeben, nach Ablauf der Frist anzuzeigen, ob der Vorschuss gezahlt wurde oder nicht.

Rechtspfleger/in

Verfügung vom .....

1. Beschlussausfertigung zustellen an Gläubiger BVNr. ....
2. Beschlussausfertigung formlos an Schuldner und Zwangsverwalter BVNr. ....
3. WV. m.E. bzw. nach Fristablauf

.....

Rechtspfleger/in

## Anlagen, Teil 8

### Teilungsplan und Niederschrift zum Termin

**Nichtöffentliche Sitzung**

....., ..... (Ort, Datum)

**des Amtsgerichts** .....

Geschäfts-Nr.:.....

Im **Zwangsverwaltungsverfahren** des im Grundbuch des Amtsgerichts

von .....

Blatt .....

auf den Namen

.....

eingetragenen Grundstücks, Flurstücksnr. ....

#### **Anwesend:**

Rechtspfleger/in

Auf die Beiziehung eines Protokollanten wurde gem. § 159 ZPO verzichtet.

Im heutigen Termin zur Aufstellung des Teilungsplans für die Überschüsse aus den Nutzungen erschienen nach Aufruf der Sache:

- ☐ Niemand
- ☐ Folgende Beteiligte bzw. deren Vertreter: .....
- ☐ Zwangsverwalter .....
- ☐ .....

Alsdann wurde der nachstehende Teilungsplan aufgestellt.

- ☐ Über den Teilungsplan wurde verhandelt.
- ☐ Über den Teilungsplan konnte mangels anwesender Beteiligter nicht verhandelt werden.

Besondere Feststellungen und Erklärungen:

– keine –

.....

Es wurde festgestellt, dass

- ☐ von den anwesenden Beteiligten keine Widersprüche gegen den Teilungsplan erhoben wurden.
- ☐ schriftliche Widersprüche nicht vorliegen.
- ☐ eine Verhandlung über die vorliegenden Widersprüche nicht möglich war, da keine Berechtigten anwesend waren.
- ☐ über die vorliegenden Widersprüche verhandelt wurde.

.....

Sodann wurde nachstehender

### **Beschluss**

verkündet:

**Der anliegende Teilungsplan ist wie nachfolgend festzustellen und alsbald zur Ausführung zu bringen.**

Rechtspfleger/in .....

**Amtsgericht .....**

Geschäfts-Nr.: .....

Beschluss vom .....

1. Der Teilungsplan wird für die ganze Dauer des Verfahrens aufgestellt. Die Fortsetzung des Teilungsplanes bleibt vorbehalten.
2. Der Zwangsverwalter wird ermächtigt und angewiesen, die zur Verfügung stehenden Masseüberschüsse nur nach Maßgabe des Teilungsplans auf die im Plan festgestellten Ansprüche und in der dort vorgesehenen Reihenfolge zur Zeit ihrer Fälligkeit an die Berechtigten auszuzahlen.
3. An nachrangige Berechtigte dürfen Zahlungen nur geleistet werden, wenn die Befriedigung der vorrangigen Gläubiger auch zum nächsten Fälligkeitstermin sichergestellt ist.
4. Etwaige auf die Ansprüche nach Abschnitt B II 4. entfallenden Beträge sind gem. § 120 ZVG zu hinterlegen, sofern festgestellt ist, dass Grundschild- und Hypothekenbriefe nicht vorgelegt wurden und die Berechtigten somit unbekannt sind (§ 126 ZVG). Der Zwangsverwalter hat daher ggf. dem Gericht alsbald Mitteilung zu machen, damit die Hinterlegung unter den entsprechenden Bedingungen auf Antrag des Gerichts veranlasst werden kann.
5. Zahlungen auf das Kapital dürfen nur in einem vom Gericht gem. § 158 ZVG zu bestimmenden besonderen Termin geleistet werden. Die Terminsbestimmung ist ggf. vom Verwalter zu beantragen.
6. Änderungen in der Person der Empfangsberechtigten hat der Zwangsverwalter dem Vollstreckungsgericht zum Zwecke der Planänderung alsbald mitzuteilen.

Rechtspfleger/in .....

**Amtsgericht** ..... Anlage zum Protokoll vom .....

– Vollstreckungsgericht –

Geschäfts-Nr.: .....

**Vorläufiger Teilungsplan**

im **Zwangsverwaltungsverfahren** des im Grundbuch des Amtsgerichts

von..... Blatt .....

auf den Namen

.....

eingetragenen Grundstücks Flurstücksnr. ....

.....

**A. Vorbemerkung:**

1. Erste Beschlagnahme ist erfolgt am .....

- ☐ Durch Eingang des Ersuchens um Eintragung des Zwangsverwaltungsvermerks bei dem Grundbuchamt.
- ☐ Durch Zustellung des Anordnungsbeschlusses an den Schuldner.
- ☐ Durch Inbesitznahme seitens des Zwangsverwalters.

2. Die laufenden Leistungen nehmen daher ihren Anfang mit dem letzten vor dem

**(Tag der ersten Beschlagnahme)**

fällig gewesenen Betrag (§ 13 ZVG).

3. Betreibender Gläubiger:

.....

4. Zwangsverwalter:

.....

5. Folgende Anmeldungen liegen vor:

.....

**B. Verteilung der Nutzungen:**

**I. Ausgaben der Verwaltung/Kosten des Verfahrens (§ 155 Abs. 1 ZVG)****1. Ausgaben der Verwaltung**

- a) Verwaltungskosten, die der Zwangsverwalter zur Versicherung, Erhaltung und notwendigen Verbesserung des Grundstücks aufwenden muss.
- b) Vergütung und Auslagen des Verwalters.

**2. Kosten des Verfahrens**

Die an die Gerichtskasse zu zahlenden Kosten des Verfahrens (0,5 Verfahrensgebühr jährlich aus den Einkünften gem. KV 2221 GKG, § 55 GKG und Auslagen) und der Anspruch der betreibenden Gläubiger auf Erstattung der von ihnen darauf gem. §§ 15 Abs. 2, 17 GKG geleisteten bzw. jährlich zu leistenden Vorschüsse.

Die Ansprüche unter 1. und 2. haben gleichen Rang.

**II. Überschüsse (§ 155 Abs. 2 ZVG)**

**Die Überschüsse sind auf die im § 10 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 ZVG bezeichneten Ansprüche nach Maßgabe ihrer Rangordnung, bei Gleichrang nach dem Verhältnis ihrer Beträge, zu verteilen.**

**1. Rangklasse 1:**

Der Anspruch des betreibenden Gläubigers .....

1.

auf Ersatz eines an den Verwalter gezahlten Vorschusses und auf Ersatz von Krediten und Zinsen, die von ihm während der Dauer der Zwangsverwaltung aufgenommen worden sind.

Dabei sind die von dem betreibenden Gläubiger für Instandsetzungs-, Ergänzungs- und Umbauarbeiten an Gebäuden gezahlten Vorschüsse mit 1/2 vom Hundert über dem Zinssatz der Spitzenrefinanzierungsfazilität der Europäischen Zentralbank (SFR-Satz) zu verzinsen (§ 155 Abs. 3 ZVG). Die Zinsen genießen dasselbe Vorrecht wie die Vorschüsse, für die sie berechnet sind.

**2. Rangklasse 2:**

Bei der Vollstreckung in ein Wohnungseigentum die fälligen Ansprüche der WEG-Verwaltung

hier: .....

☐ gem. Anmeldung vom .....

unter Vorlage folgender Vollstreckungstitel bzw. Unterlagen zur Glaubhaftmachung:



.....

auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach § 16 Abs. 2, § 28 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes geschuldet werden, einschließlich der Vorschüsse und Rückstellungen sowie der Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer.

(**Laufende** Beträge = Beträge aus dem **Jahr** der Beschlagnahme und die später fällig werdenden Beträge.) Nach Aufstellung des Teilungsplans hat der Zwangsverwalter nicht nur die ab letzter Fälligkeit vor Beschlagnahme laufenden Hausgeldzahlungen (s. C. III. 4. und F. V.), sondern auch die ab dem 01.01. des Kalenderjahrs der Beschlagnahme zu zahlen, soweit diese offen sind.

In alten Teilungsplänen in vor dem 01.07.2007 angeordneten Verfahren sind in Rangklasse 2 noch Litohnansprüche aufgeführt und entsprechend zu begleichen.

### 3. Rangklasse 3:

Die laufenden Beträge der öffentlichen Haus- und Grundbesitzabgaben – unter sich mit gleichem Rang

### 4. Rangklasse 4:

Laufende wiederkehrende Leistungen der im Grundbuch eingetragenen Rechte und zwar in nachstehender, gleichzeitig die Rangordnung angegebender Reihenfolge:

1. ....

mit den folgenden Ansprüchen aus der

☐ Grundschuld ohne Brief ☐ mit Brief (lag vor/lag nicht vor)

☐ Zwangssicherungshypothek

in Abt. III lfd. Nr. .... zu .... €

..... % Zinsen jährlich hieraus, zahlbar ☐ jährlich nachträglich

☐ fortlaufend seit .... (Beschlagnahmetag)

mithin im Betrag von .... € jährlich, jeweils ....

☐ am 01.01. jeden Jahrs für die Zeit vom 01.01. bis 31.12. des Vorjahrs

☐ .....

**erstmals am .... für die Zeit vom .... bis ....**

☐ Des Weiteren sind gem. § 10 Abs. 2 ZVG an dieser Rangstelle einmalig zu zahlen die Kosten der Anordnung/des Beitritts i.H.v. .... €.

2. ....

mit den folgenden Ansprüchen aus der

☐ Grundschild ohne Brief ☐ mit Brief (lag vor/lag nicht vor)

☐ Zwangssicherungshypothek

in Abt. III lfd. Nr. .... zu .... €

..... % Zinsen jährlich hieraus, zahlbar ☐ nachträglich

☐ fortlaufend seit .... (Beschlagnahmetag)

mithin im Betrag von .... € jährlich, jeweils ....

☐ am 01.01. jeden Jahrs für die Zeit vom 01.01. bis 31.12. des Vorjahrs

☐ .....

**erstmal am .... für die Zeit vom .... bis ....**

☐ Des Weiteren sind gem. § 10 Abs. 2 ZVG an dieser Rangstelle einmalig zu zahlen die Kosten der Anordnung/des Beitritts i.H.v. .... €.

3. ....

mit den folgenden Ansprüchen aus der

☐ Grundschild ohne Brief ☐ mit Brief (lag vor/lag nicht vor)

☐ Zwangssicherungshypothek

in Abt. III lfd. Nr. .... zu .... €

..... % Zinsen jährlich hieraus, zahlbar ☐ jährlich nachträglich

☐ fortlaufend seit .... (Beschlagnahmetag)

mithin im Betrag von .... € jährlich, jeweils

☐ am 01.01. jeden Jahrs für die Zeit vom 01.01. bis 31.12. des Vorjahrs

☐ .....

**erstmal am .... für die Zeit vom .... bis ....**

☐ Des Weiteren sind gem. § 10 Abs. 2 ZVG an dieser Rangstelle einmalig zu zahlen die Kosten der Anordnung/des Beitritts i.H.v. .... €.

5. Rangklasse 5:

Ansprüche aus Anordnungs- und Beitrittsbeschlüssen aufgrund derer das Verfahren betrieben wird und zwar:

Die weitere Aufstellung (Fortsetzung) des Teilungsplans bleibt vorbehalten und erfolgt bei Bedarf.

Bei Gesamtrechten hat die Zahlung so zu erfolgen, dass Zuteilungen aus den Einzelobjekten nur bis zur Höhe des Gesamtjahresbetrags erfolgen.

Hinsichtlich der in Abschnitt B II festgestellten Ansprüche wird bemerkt, dass Zahlungen nur insoweit zu leisten sind, als solche nicht infolge des Zuschlags in dem anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren nach § 56 ZVG vom Ersteher zu tragen oder im Zwangsverwaltungsverfahren gedeckt sind.

Rechtspfleger/in .....

Verfügung vom .....

1. Abschrift von Protokoll und Teilungsplan an

- |                    |                                  |                                      |
|--------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| a) Bet. Nr. ....   | <input type="checkbox"/> formlos | <input type="checkbox"/> gegen EB/ZU |
| b) Zwangsverwalter | <input type="checkbox"/> formlos | <input type="checkbox"/> gegen EB/ZU |
| c) .....           | <input type="checkbox"/> formlos | <input type="checkbox"/> gegen EB/ZU |

2. Grundakten gegen EB zurück

3. ....

4. Wv. m.E., spät. ....

Rechtspfleger/in .....



## Anlagen, Teil 9

### Abrechnung der Mietkaution

Herrn/Frau/Firma

.....

Ort, Datum: .....

Ihr Zeichen: .....

Unser Zeichen: .....

Sehr geehrte(r) Frau/Herr .....,

Sehr geehrte Damen und Herren,

das mit Ihnen am ..... geschlossene Mietverhältnis über die Wohnung/Gewerberaum in ..... (PLZ, Ort, Straße, Hausnr., Etage) wurde am ..... nach ordnungsgemäßer Übergabe der vorbezeichneten Mietsache beendet. Nach Vorabfreigabe eines Betrags von ..... € am ..... rechnen wir nunmehr nach Vorlage der Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum ..... bis ..... die hier noch einbehaltene Mietkaution wie folgt ab:

Ursprüngliche Höhe der geleisteten Sicherheit	..... €
Zinseinnahmen vom ..... bis .....	..... €
gemäß Zinsbescheinigung (Anlage A1)	..... €
Gesamtbetrag	..... €
Abzgl. bereits freigegebener Betrag am .....	..... €
Verbleibendes Guthaben auf Sparkonto	..... €
Abzgl. Betriebskostennachzahlung gemäß Abrechnung vom ..... (Anlage A2)	..... €
abzgl. anfallender Kontoschließungsgebühren	..... €
Auszahlungsbetrag	..... €

Der vorbezeichnete Auszahlungsbetrag wird Ihnen in den nächsten Tagen auf das von Ihnen angegebene Konto bei der ....., Bankleitzahl ....., Kontonr. .... überwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

.....

Zwangsverwalter



## Anlagen, Teil 10

### Vereinbarung über die Zahlung der Nebenkosten bei Wohnrecht des Schuldners

#### Vereinbarung über die Zahlung der Nebenkosten

Zwischen .....

als Zwangsverwalter für das in der Präambel bezeichnete Grundstück

..... (PLZ, Ort, Straße Hausnr.)

– nachstehend Zwangsverwalter genannt –

und

.....

(Name, PLZ, Ort, Straße, Hausnr.)

– nachstehend Schuldner genannt –

#### Präambel:

Der Zwangsverwalter wurde mit Beschluss des Amtsgerichts ..... vom ..... Az.: ..... zum Zwangsverwalter über das im Grundbuch des Amtsgerichts ..... von ..... Blatt ....., auf die Namen ..... eingetragenen Grundstücks, Flst.-Nr. ...., zu ..... m<sup>2</sup> bestellt.

Der Schuldner bewohnt mit seiner Familie (..... Personen) folgende Räume in dem vorbezeichneten Gebäude:

.....

Die Gesamtanzahl der Räume (ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellraum, Keller) beträgt ..... Räume mit einer Gesamtgröße von ca. .... m<sup>2</sup>. Dies vorausgeschickt wird zwischen den Parteien folgende Vereinbarung geschlossen:

#### § 1 Überlassung der Räume/Vertragsgegenstand

Der Schuldner zahlt für die auf die in der Präambel bezeichneten Räume eine monatliche Vorauszahlung auf die anfallenden Betriebskosten i.H.v. .... € an den Zwangsverwalter.

Über die Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (Anlage A1 der Vereinbarung) wird einmal jährlich abgerechnet. Dabei wird als Umlagemaßstab für die verbrauchsunabhängigen Kosten die Wohnfläche und für die verbrauchsabhängigen Kosten der ermittelte Verbrauch zugrunde gelegt.

Ergibt sich bei der Abrechnung der Betriebskosten ein Missverhältnis zwischen tatsächlichen Kosten und den Vorauszahlungen, so ist der Zwangsverwalter berechtigt, die Vorauszahlungen des Schuldners entsprechend anzugleichen.

**§ 2 Zahlungen**

Die Vorauszahlungen sind jeweils spätestens am 3. Werktag des Monats im Voraus durch den Schuldner an den Zwangsverwalter auf dessen nachfolgend bezeichnetes Treuhandkonto kostenfrei zu überweisen:

Empfänger	.....
Kreditinstitut	.....
Bankleitzahl	.....
Kontonr.	.....

**§ 3 Dauer der Vereinbarung**

Die Pflicht zur Zahlung der Betriebskosten beginnt am ..... Die Vereinbarung endet automatisch mit Aufhebung der Zwangsverwaltung, gleich aus welchem Grund.

**§ 4 Sonstige Vereinbarungen**

Der Schuldner bestätigt mit seiner Unterschrift, dass der Zwangsverwalter ihn über die Folgen der Nichtzahlung der Betriebskostenvorauszahlungen und -abrechnungen belehrt hat, ihn insbes. auf die mögliche Räumung wegen Objektgefährdung hingewiesen hat.

Die Vorschriften der §§ 57 ff. ZVG finden keine Anwendung, da es sich ausdrücklich nicht um ein Mietverhältnis handelt, sondern um die Vereinbarung über die Zahlung der anfallenden Nebenkosten aufgrund des dem Schuldner gesetzlich zustehenden Wohnrechts nach § 149 Abs. 1 ZVG.

....., den .....	....., den .....
(Ort, Datum)	(Ort, Datum)
.....	.....
Schuldner	Zwangsverwalter

Anlagen:

Bestellungsurkunde

Grundriss mit Bezeichnung der überlassenen Räume

Verzeichnis über die umlegbaren Kosten nach der BetrKV



## Anlagen, Teil 11

### Aufhebungsbeschluss des Gerichts nach Antragsrücknahme

**Amtsgericht**

**Aktenzeichen:**

#### **Beschluss**

in dem Verfahren zur Zwangsverwaltung

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von ..... Blatt .....

Objekt:

*Eigentümer/Schuldner:*

1. Das Verfahren aus dem Anordnungsbeschluss vom ..... wird aufgehoben, da die allein betreibende Gläubigerin ..... den Antrag auf Zwangsverwaltung zurückgenommen hat, §§ 29, 161 IV ZVG. Die Beschlagnahme des Zwangsverwaltungsobjekts ist mit dem Eingang der Antragsrücknahme beim Vollstreckungsgericht am ..... beendet (Anm. 2.3 zu § 161 ZVG in Zeller/Stöber, 16. Aufl.).
2. Der Zwangsverwalter, Rechtsanwalt ..... hat das Zwangsverwaltungsobjekt unverzüglich an den Schuldner herauszugeben und alle etwaigen Mieter oder Pächter, die zuständige Stadt- bzw. Gemeindekasse, die Versorger, sonstige Beteiligte und das Finanzamt vom Ende der Zwangsverwaltung zu unterrichten.
3. Der Zwangsverwalter hat dem Gericht binnen drei Wochen seit Zustellung dieses Beschlusses die Schlussabrechnung in .....facher Ausfertigung einzureichen und die Aufstellung über Einnahmen und Ausgaben nebst Kontoauszügen und Belegen beizufügen. Den etwaigen, hieraus ersichtlichen Überschuss hat er nach vorherigem Bericht an das Gericht und unter Berücksichtigung der Vorwegbegleichung der Ausgaben der Verwaltung, der öffentlichen Lasten und Kosten des Verfahrens einschließlich evtl. Zwangsverwaltungsvorschüsse dem Schuldner herauszugeben.
4. Im Rahmen dieser Bestimmungen dauern die Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters noch an. Ebenfalls läuft auch seine Vergütung bis zur Einreichung des Schlussberichts noch weiter.

Ort, Datum

.....

Rechtspfleger/in



## Anlagen, Teil 12

### Schreiben an Mieter nach Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens

Herrn/Frau/Firma .....

Ihr Zeichen: .....

Unser Zeichen: .....

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Beschluss des Amtsgerichts ..... vom ..... Aktenzeichen ..... wurde die Zwangsverwaltung über das Grundstück ..... (PLZ, Ort, Straße, Hausnr.) aufgehoben. Kopie des Beschlusses anbei.

Der/die Unterzeichner/in ist daher nicht mehr berechtigt, Ihre Mietzahlungen entgegenzunehmen. Diese sind ab sofort leistungsbefreiend nur noch an den Ersterher ..... auf das von diesem benannte Konto zu leisten.

Sofern Sie mit dem/der Unterzeichner/in Ratenzahlungsvereinbarungen über bestehende Mietrückstände geschlossen haben, sind diese Verpflichtungen weiterhin an den/die Unterzeichner/in zu erfüllen.

Die Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum ..... bis ..... wird noch durch den/die Unterzeichner/in erstellt. Die Salden aus der vorbezeichneten Abrechnung sind ausschließlich mit dem/der Unterzeichner/in auszugleichen. Die Abrechnung für den Zeitraum ..... bis ..... erfolgt durch den Ersterher. Diesem wurden Ihre ab dem ..... geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen ausgekehrt und ein Ausdruck aus Ihrem Mietkonto zu diesem Zweck übermittelt.

Soweit Sie eine Barkaution geleistet haben, wird um Ihr Einverständnis dazu gebeten, diese an den Ersterher auszuhändigen. Für den Fall, dass für Sie ein Sparkonto mit Sperrvermerk hinsichtlich der geleisteten Mietkaution angelegt wurde, wird darauf hingewiesen, dass dieses dem Ersterher übergeben wurde.

Mit freundlichen Grüßen

.....

Zwangsverwalter

Anlagen: Aufhebungsbeschluss Zwangsverwaltung



## **Selbstständigkeitserklärung**

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel angefertigt habe.

Stellen, die wörtlich oder sinngemäß aus Quellen entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht.

Diese Arbeit wurde in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt.

Mittweida, den 30.06.2011

Johannes Göbler